شرح قانون
ايجار الاماكن

١

د/سليمان مرقس

شرح
قانون إيجار الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر
وفقاً للتشريعات المعمول بها الآن ولأحدث أحكام النقض

تأليف

الدكتور سليمان مرقس

استاذ ورئيس قسم القانون المدنى بكلية الحقوق جامعة القاهرة سابقا
ورئيس قسم البحوث والدراسات القانونية والشرعية
بمعهد البحوث والدراسات التابع لجامعة الدول العربية سابقا
والمحامى لدى محكمة النقض

الجزء الاول

طبيعة قوانين ايجار الاماكن ونطاق سريانها — اهم أحكامها : تحديد الاجرة والامتداد القانونى

الطبعة التاسعة

أسهم فى تنقيحها وتزويدها باحدث أحكام النقض حتى آخر سنة ١٩٨٩
الاستاذ المستشار

ألفى بقطر حبشى

المستشار السابق بمحكمة النقض

١٩٩٠

تقديم

مضى على نفاد الطبعة الثامنة من هذا الكتاب خمس سنوات ، بعد أن كان الكتاب قد تبوأ بطبعاته السبع التى توالت خلال ربع قرن ، منزلة مرموقة فى ساحات المحاكم ولدى المشتغلين بقانون ايجار الأماكن من محامين وخبراء ، بفضل الاضافات الجوهرية التى تتابع ادخالها على كل من طبعاته تلك ، فترك نفادها فراغا محسوسا فى المكتبات القانونية العامة والخاصة ،ولا سيما الناشئة منها ، وظهرت الحاجة الى سد هذا الفراغ باعادة طبع الكتاب مرة أخرى بعد تجديده وتزويده بما استحدث فى مجال قانون ايجار الأماكن من تشريع أو قضاء أو فقه .

ولكنى تريثت فى ذلك طوال السنين الخمس الماضية انتظارا لصدور تشريع جديد أعلن عن اعداده لعلاج بعض أوجه القصور التى أظهرها العمل فى التشريع القائم .

وقد شرفت بالاشتراك فى أعمال بعض اللجان التى شكلت على أعلى مستوى فنى لاعداد مشروع ذلك التشريع المبتغى ومناقشة نصوصه ، وقد تم وضع المشروع التمهيدى لذلك التشريع منذ سنوات ووصل به المطاف الآن الى مجلس الدولة ولكنه لم يقدر له أن يصدر حتى اليوم ولا يمكن التنبؤ بموعد صدوره .

ولأن الحاجة أصبحت تدعو الى اصدار هذه الطبعة من الكتاب دون انتظار صدور ذلك التشريع ، فقد عقدت العزم على البدء فيها منذ عام تقريبا ، معللا النفس بأنه اذا صدر التشريع المرتقب فى أثناء العمل فى اخراج هذه

الطبعة ستكون لدى فرصة لتناوله فى أجزاء الكتاب التى لا يكون تم طبعها ، أو تناوله — ولو فى ايجاز — فى ملحق هـذا الجزء الأول أو فى الجـزء الثانى من الكتاب الذى أقدر للفراغ منه عاما آخرا باذن الله ، وهكذا أكون أصبت هدفين بسهم واحـد ، اذ أكون لبيت الحاجة الملحة الى تجديد الكتاب وتوفيره للراغبين فى اقتنائه ، وفى الوقت ذاته أكون ضمنته فى بعض أجزائه أو فى ملحق له الأحكام التى سيتضمنها التشريع المنتظر ٠

ولئن كان صدور هـذا التشريع قد أبطأ أكثر ممـا كنت أقدر ، ولم يتح لى عرض أحكامه فى مواضعها من هذا الجزء الأول الذى أوشك اتمام طبعه ، فما زلت آمل أن يتاح لى أن أنشر فى ملحقه نصوص المشروع النهائى لهذا التشريع بعد انتهاء مناقشته واقراره فى مجلس الدولة ، على أن أتناول فى الجزء الثانى ان شاء الله عرض أحكام القانون الجديد بعد اصداره وفى ضوء مناقشات مجـلس الشعب ٠

وقد آليت على نفسى أن أعوض هذا النقص فى الطبعة الحالية بصرف مزيد من الجهد فى جمع واستقصاء وتحليل أحكام المحاكم على اختلاف جهـاتها ، وبخاصة أحـكام المحكمة الدستوريه وأحـكام محكمة النقض فى دوائرهـا الايجاريه والجنائية ، وأحكام محكمة القيم ، لما فيهـا كلها من معين لا ينضب يزودنا بالحلول القانونية لكافة مايعرض على المحاكم من مسائل وأقضية ٠

ومن أهم ما عرضتهمن أحكام ، حكمالمحكمة الدستورية الصادر بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية قـرار أحد المحافظين بمد سريان أحكام القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ الى بعض قرى محافظته (نبذة ٥ ص ٣٦) ، وحكمها الصـادر

فى ٢٩ أبريل ١٩٨٩ بعدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ فيما تضمنته من معاملة بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن معاملة الأماكن المؤجرة للسكن من حيث اعفاؤها من زيادة الأجرة المقررة بالمادة ٧ من القانون المذكور (ص ٢٩١ والهامش ١٥٩ مكررا) .

ومن أحكام دوائر الايجارات بمحكمة النقض :

(أ) الأحكام التى قررت مبدأ عينية تقدير القيمة الايجارية (ص ٢٧٩ و ص ٢٨٠) ، (ب) حكم ٨ يونيه ١٩٨٩ الذى قرر أن العبرة فى تحديد طبيعة الأرض المؤجرة هى بما أثبت فى العقد ، بشرط أن يكون مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين (ص ٨١ والهامش ٤٩ مكررا) ، (جـ) حكم ٢٣ مارس ١٩٨٨ القاضى بأن تأجير أرض فضاء لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يخرجها عن طبيعتها وعن كون اجارتها واردة على أرض فضاء (ص ٧٨) ، (د) وحكم ٢٢ فبراير ١٩٨٢ الذى قضى باعتبار الكشوف الرسمية ــ المستخرجة من دفاتر الحصر عن العقارات التى أنشئت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ودخلت بذلك فى نطاق تطبيق القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ وما تلاه من قوانين حددت القيمة الايجارية على أسس موضوعية معينة ــ دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها (ص ٢٧٦ و ٢٧٧) .

(هـ) وحكم ٥ أبريل ١٩٨٩ الذى قرر أن الايصال الصادر من المؤجر يقبض أجرة شهر غير شهر الأساس يجوز اتخاذه قرينة على أجرة شهر الأساس (ص ٢٦٧ هامش ١١٥) ، (و) وحكم ٩ يونيه ١٩٨٢ الذى قرر أن القيمة الايجارية التى تحدد وفقا للأسس الموضوعية المقررة فى قوانين ايجار الأماكن ابتداء من القانون رقم

١٩٦٢/٤٦ انما يراعى فيها انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة الانتفاع العادى للسكن ، ويجوز زيادتها مقابل أية مزية اضافية يمنحها المستأجر كالترخيص بالتأجير من الباطن خاليا أو مفروشا وتغيير الاستعمال من السكن الى غير السكن (ص ٦٥٦ هامش ٢١١ مكرر) ٠

وحكم ١٨ فبراير ١٩٨٨ الذى قرر أن اتفاق المؤجر والمستأجر على مقابل المزايا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصد به الاحتيـال على القانون (ص ٢٩٨ هامش ٩٥) ، (ز) وحكم ٢٢ مارس ١٩٨٤ الـذى قـرر أنه اذا كان المكان المؤجر مهيأ لاستعماله فى عمـل تجارى أو صناعى أو مهنى دون أن تتوافر فيـه عناصر الجدك ، فانه لا يكون مقصودا ايجاره لذاته بل للانتفاع به فيما هيىء له ، ويخرج بذلك عن نطـاق تطبيق قانون ايجار الأماكن (ص ٩٣) ، (ح) وحـكم ١٥ مايو ١٩٨٥ القاضى بأن مدة الاستيلاء المؤقت على العقـار لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ويتعين فى نهاية هذه المدة اعادة العقار الى مالكه مع التعويض (ص ١٦٧ هامش مكرر ٢) ، (ط) وحكم ١٥ أبريل ١٩٨٢ الذى قضى باعتبار رسم النظافة واجبا اضـافته الى الأجرة ويعتبر جزءا منها يترتب على التأخير فى أدائه للمؤجر الحـكم بالاخـلاء (ص ٥٤٦ هامش ٨١ مكرر) ، (ى) وحكم ٤ مـايو ١٩٨٨ الـذى قضى بأن القيـد الـذى ورد فى المادتين ١٨ و ٢٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الذى يفصل فى التظلم من قرار لجنـة تقدير القيمة الايجارية ، وكذلك على الطعن فى حكم محكمة الاستئناف الصادر فى هـذا الشأن يقتصر على ما يتعلق بتقدير القيمة الايجارية فقط ولا يسرى على ما عدا ذلك مما يكون حكم المحكمة قـد فصل فيه (نبـذة ١٥١ ص

٧٥٩) ، (ك) وحكم ٧ أبريل ١٩٨٨ القاضى بأن امتداد عقد الايجار بعد موت المستأجر الى أقاربه المقيمين معه وفقا للمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار مايزال قائما وقت وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (نبـــذة ١٦٩ هامش ٣ مكررا) ، (ل) وحكم ٨ فبراير ١٩٨٨ الذى قرر أن المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المساكنين حق البقاء فى العين المؤجرة بعد ترك المستأجر أو وفاته ولو كانوا من غير أقاربه الذين ورد ذكرهم فى المـــادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ (ص ٧١٤ هامش ٣٨) • وهو ما يشعر بأن محكمتنا العليا ترى أن المساكنين من غير الأقارب المشار اليهم فى تلك المادة يثبت لهم حق ليس مستمدا من نصها ، بل من مجرد مساكنتهم للمستأجر منذ بدء الاجارة ، أى من عقد المستأجر ومن نيابة هذا الأخير عنهم فى ذلك العقد نيابة مفترضة • وهو عود الى ما كانت المحكمة أخذت به فى ظل أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ من نيابة المستأجر نيابة مفترضة عن المساكنين له منذ ابرام العقد •

ومن أحكام النقض الجنائى حكم ٥ ديسمبر ١٩٨١ الذى قرر أن تقاضى المستأجر بدل اخلاء مقابل قبوله انهاء عقد الايجار واخلاء العين المؤجرة أمر مباح ولا يقع تحت التأثيم (ص ٣٥٣ هامش ٢١٣ مكررا) •

ومن قضاء محـــكمة القيم حكماها الصادران أولهما بتاريخ ١٥ سبتمبر ١٩٨٤ وثانيهمـــا بتـــاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ القاضيين بأن قيد الثلثين الذى فرضته المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ على التصرف فى الأمـــاكن المرخص فى اقامتها منذ بدء سريان هذا القانون لا يرد على الأماكن المرخص فى اقامتها لغير أغراض السكن (ص ٧٦٨ هامش ٢ مكرر رابع) •

وقد عاوننى فى اعداد هذه الطبعة وفى الاشراف على مراجعة طبعهـا أخى وزميلى الأستاذ ألفى بقطر حبشى المستشار السابق بمحكمة النقض وبذل فى ذلك الكثير من الوقت ومن الجهد • وكان لمعاونته اياى أثر كبير فى اخراجها على خير وجه ، فله منى جزيل الشكر على ما بذل وفائق التقدير لدقته وحرصه على أن تجىء هذه الطبعة فى مستوى عال مثل سابقاتها •

والله أسأل أن يجزيه عنى خير الجزاء وأن يكثر من أمثاله المجدين ، فالحصاد كثير والفعلة قليلون •

والحق انى لقيت دائمـا وبخاصة فى مجـال شرح قانون ايجـار الأماكن استجابة طيبة وتعاونا كبيـرا من أصدقائى المستشارين بمحكمة النقض ومحاكم الاستئناف وأعضاء المكتب الفنى لتبويب الأحكام بمحـكمة النقض الذين أتاحوا لى الاطلاع على أحكام محكمة النقض عقب صدورها بأيام قلائل وقبل نشرها ، مما ساعد كثيرا على أن يجىء هذا الكتاب محيطا الى أقصى حد ممكن بجميع المبادىء التى أرستها دوائر الايجارات فى القضاء العالى ، وفى مقدمتها المبادىء التى أقرتها الهيئة العـامة للمواد المدنية والتجـارية ومواد الأحوال الشخصية أو الهيئتان المدنية والجنائية مجتمعتين ، فلا يسعنى الا أن أسجل لحضراتهم جميعـا ، حفظهم الله وأبقاهم ذخرا دائمـا للعدالة فى وطننـا الحبيب ، أجزل الشكر عن نفسى وعن جمهور القـراء الـذين سيفيدون من ذلك علمـا غزيرا ويقتصدون عناء كثيرا ووقتا طويلا •

والله ولى التوفيق •

مصر الجديدة فى ٣٠ مارس ١٩٩٠ سليمان مرقس

مقدمة

فى أزمة المساكن وعلاجها من طريق التشريعات الخاصة (١)

١ — نبذة تاريخية عن هذه التشريعات وحكمها — نظم التقنين المدنى عقد الايجار فى الباب الثانى من الكتاب الثانى منه ، ويعتبر التقنين المدنى الشريعة العامة droit commun التى تنطبق فى جميع الأحوال ، ما لم تطرأ ظروف خاصة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو استبدال غيرها بها وذلك بتشريع خاص يصدره لهذا الغرض •

ولقد لجأ المشرع الى ذلك مرارا فى السبعين عاما الأخيرة ، حيث تدخل لأول مرة فى هذا الأمر فى أعقاب الحرب العالمية الأولى باصداره قانونا فى ٢١ نوفمبر ١٩٢١ قضى بتقييد أجور المساكن لمدة تنتهى فى ٢٠ يونيه ١٩٢٢ ، ثم مد هذا الأجل على التوالى بالقانونين رقم ٢٦ لسنة ١٩٢٢ ورقم ١٦ لسنة ١٩٢٣ ثم بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٢٤

---

(١) أنظر فى أسباب أزمة السكن الحالية فى مصر وفى حجمها وفيما يلزم انشاؤه من مساكن لحل هذه الازمة بيان السيد وزير الاسكان والتعمير امام مجلس الشعب فى فبراير ١٩٧٦ .

وانظر ايضا فى تعداد أسباب أزمة السكن مؤلف الدكتور ميلاد حنا « أريد مسكنا » ، ومقاله بعنوان « المستقبل المجهول لازمة الاسكان » فى الاهرام الاقتصادى العدد ٦٠٢ بتاريخ ٢٨ يوليه ١٩٨٠ ، ورسالة الدكتورة عالية محمد عبد المنعم المهدى ، معيدة الاقتصاد بكلية الاقتصاد بجامعة القاهرة ، فى مشكلة الاسكان فى مصر ، القاهرة سنة ١٩٨٠ ، ومقال الدكتور عبد الرحمن عياد نائب رئيس محكمة النقض فى جريدة الاهرام ١٤/٤/١٩٨٢ ص ٧ بعنوان أزمة الاسكان والطريق الى الحل .

الذى حدد تاريخ أول يوليه ١٩٢٥ أجلا ينتهي فيه مفعول هذا التشريع ، ثم صدر فى ١٣ يونيه ١٩٢٥ مرسوم بقانون ينص على الاجراءات التمهيدية الواجب اتباعها للعودة بالأمور الى أحكام القانون العام فيما يتعلق بدعاوى الايجار •

وفى أثناء الحرب العالمية الثانية وقفت فى مصر حركة البناء وبخاصة تشييد المساكن بسبب انقطاع ورود المواد الأولية • وبالعكس من ذلك وفدت على المدن المصرية جموع كبيرة منها جيوش الحلفاء ومن يتبعها من موظفين مدنيين ، ومنها المهاجرون من بلاد أجنبية اجتاحتها جيوش العدو ، ومنها عدد وفير من أهل الريف المصرى جذبهم الى المدن ما نشأ فيها عن وجود هذه الجيوش من زيادة هائلة فى الأعمال وما صحب الحرب من رواج ووفرة فى الأرباح ، فعز وجود السكن لطالبه وأصبح من المتعين على الوافدين على المدن المصرية أن يبذلوا أغلى الأجور للحصول على المساكن ، وبدت لذوى الأملاك المبنية فرصة لرفع الاجارات طبقا لقانون العرض والطلب • وكان مما يبرر انتهازهم هذه الفرصة زيادة كمية النقود المتداولة زيادة انحطت معها قوتها الشرائية من جهة ومن جهة أخرى اطراد ارتفاع تكلفة البناء فى المبانى التى تستحدث •

وبدأ فعلا ذوو الأملاك بالتنبيه على المستأجرين باخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء مدد عقودهم أو بمضاعفة أجرة الأماكن القائمة أو بالمغالاة فى أجرة الأماكن التى تستحدث ، وخشى المشرع أن يشتط الملاك فى ذلك فيزيدوا أزمة المساكن تفاقما ، فأصدر فى ظل الأحكام العرفية أمرا عسكريا رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ غل به أيدى الملاك عن زيادة اجارات المساكن الا فى حدود ضئيلة ، وقرر امتداد العقود الجارية بعد انتهاء مدتها امتدادا تلقائيا الى حين صدور أوامر أخرى بحيث يصبح غير جائز للملاك أن يضعوا حدا لهذه العقود وأن يطلبوا اخلاء

المستأجرين الأماكن المؤجرة اليهم(٢) ، ثم أدخل الحاكم العسكري على أحكام هذا الأمر تعديلات عدة ، ثم استبدل به الأمر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢(٣) ، ثم أدخل على هذا الأمر الأخير عدة تعديلات منها التعديل الصادر بالأمر رقم ٣٦٩ الخاص بتحديد ايجار الأماكن المفروشة(٤)، الى أن أعاد النظر فى هذه الأحكام جميعا واستبدل بها الامر رقم ٥٩٨ الصادر فى ١١ يوليه ١٩٤٥ الذى عدل فيما بعد تعديلا بسيطا بالأمر رقم ٦٠٤ الصادر فى ٣١ يوليه ١٩٤٥(٥) .

وعند الغاء الأحكام العرفية فى سنة ١٩٤٥ صدر المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥(٦)، وقرر استمرار العمل بالاحكام الواردة بالامر رقم ٥٩٨ المعدل بالأمر رقم ٦٠٤ المذكورين آنفا لمدة سنة واحدة تنتهى فى ١٥ أكتوبر ١٩٤٦ حتى يمكن استصدار قانون بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما بعد انتهاء تلك السنة . غير أن البرلمان لم يتمكن من انجاز القانون المنتظر قبل نهاية السنة ، فاستصدرت الحكومة فى ٢ أكتوبر ١٩٤٦ ، فيما بين دورى انعقاد البرلمان ، المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ متضمنا الاحكام التى كان يراد أن يتضمنها القانون(٧) . واستمر العمل بهذا المرسوم بقانون الى أن صدر

---

(٢) منشور فى مدونة التشريعات الاستثنائية للاستاذ أنطون صفير جـ ١ فى هامش ص ١٦٤ وما بعدها .

(٣) منشور فى المرجع السابق جـ ٣ ص ١٥٨٨ .

(٤) منشور فى المرجع السابق جـ ٣ ص ١٥٩١ وانظر فى شأنه الاسكندرية المختلطة ٢٣ ابريل ١٩٤٦ (٥٨ ص ١٦٢) .

(٥) وهما منشوران فى المرجع السابق جـ ٤ ص ٢٧٧٩ و ص ٢٧٩٠ ، وفى المحاماه س ٢٥ ص ٢٥١ و ص ٢٥٥ .

(٦) منشور فى المحاماة ٢٥ ص ٢٤٩ .

(٧) انظر المحاماة ٢٦ ص ٧١٧ وما بعدها . وقد عرض هذا المرسوم بقانون على البرلمان لاقراره أو رفضه وفقا لحكم الدستور ، فأحاله مجلس النواب الى لجنة الشئون التشريعية به ونظرته اللجنة بجلسة ٩ ديسمبر ١٩٤٦ ، فتناقشت فى أمر دستوريته من حيث مطابقته لحكم المادة ٤١ من الدستور أو عدمها وانتهت الى عدم مطابقته لها وعدم دستوريته . وكان =

القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى ١٤ يوليه ١٩٤٧ متضمنا الأحكام التى أريد بها آن تكون دستورا مؤقتا ينظم العلاقة بين مؤجرى الأماكن ومستأجريها فى الظروف الاقتصادية الشاذة التى ما زالت تقتضى تعطيل بعض أحكام القانون المدنى الى أن تزول هذه الظروف ويصدر قانون جديد بالغاء هذا التشريع الاستثنائى وبالعودة الى تطبيق الاحكام العامة المنصوص عليها فى التقنين المدنى(٨) .

وقد أدخلت على هذا القانون تعديلات كثيرة بقوانين لاحقة كالقانون رقم ٧٩ الصادر فى ١٥ يونيه ١٩٤٩ والقانون رقم ٨٧ الصادر فى ٢٠ يوليه ١٩٤٩ والقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٦٥٧ لسنة ١٩٥٣ والقانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ والقانون رقم ٣٥٣ لسنة ١٩٥٦(٩) والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة

= يترتب على ذلك ان يبطل العمل بهذا المرسوم بقانون وان تعود علاقات المؤجرين والمستأجرين الى سلطان القانون العام بالرغم من بقاء الظروف الخاصة التى اقتضت تنظيم هذه العلاقات بتشريع استثنائى . لذلك آثرت اللجنة أن تتريث فى اصدار قرارها بعدم مطابقة هذا المرسوم بقانون للمادة ٤١ من الدستور الى أن يتقدم أحد الاعضاء باقتراح بقانون يقوم مقام هذا المرسوم بقانون حتى لا تترك المستأجرين تحت رحمة المؤجرين ، ثم قدم حضره النائب المحترم الاستاذ عزيز مشرقى اقتراحا بقانون لا يختلف فى أحكامه كثيرا عن أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٤٦/١٤٠ ، وأقره المجلسان بعد تعديلات قليلة وصدر به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وقد تضمن هذا القانون فى المادة ١٧ منه نصا يعتبر آقرارا للمرسوم بقانون رقم ١٩٤٦/١٤٠ ولنفاذه الى الوقت الذى يبدأ فيه العمل بالقانون المذكور ، وبذلك وفق البرلمان بين رغبته فى رفض المرسوم بقانون لعدم دستوريته وبين شعوره بضرورة عدم ترك العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين تخضع لاحكام القانون العام فى الظروف الاقتصادية المعاصرة لحظة واحدة .

(٨) ويلاحظ ان التشريع الاستثنائى قد تضمن ايضا نصوصا خرج بها على قانون المرافعات فيما يتلق باختصاص المحاكم وبالاجراءات وبجواز الطعن فى الاحكام . وهذه النصوص أيضا تعتبر معطلة احكام قانون المرافعات فيما خرجت فيه عليها بالنسبة الى العلاقات التى يسرى عليها هذا التشريع الاستثنائى الى حين الغائه والعودة الى الاحكام العادية .

(٩) وقد نشر أولها فى الوقائع المصرية فى العدد ٨٣ بتاريخ ٢٣ يونيه =

١٩٦١ والقانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ والقانونين رقمى ٣٦ و ٣٧ لسنة ١٩٦٦ ، كما أكملت حلقــاته باصدار القــانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعــدل بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ ، ثم استبدل بالقانونين رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ورقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقوانين المعدلة لهما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩(١٠) ، ثم أدخلت عليه عدة تعديلات الى أن استبدل به أخيرا القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجر والمستأجر(١١) ، ثم صدر القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ببعض أحكام خاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، استكملت بها حلقات هذا التنظيم وعولجت فيها بعض ثغراته(١١مكرر) •

ولا نزاع فى أن هذه التشريعات الخاصة قد حققت كل منها بدوره الى حد كبير والى وقت قريب الغرض منها ، فكفلت السكن لجمهــور المستأجرين مقابل أجرة تكاد فيما يتعلق بالمبانى القــديمة على الأقل لا تجاوز أجرة ما قبل الحرب وخففت بذلك أزمة المساكن الى حين • غير أنه يلاحظ أن الحلول التى أخذت بها هذه التشريعات لم يكن لهــا من

= ١٩٤٩ ، والثانى فى العدد ٩٩ بتاريخ أول أغسطس ١٩٤٩ ، والثــالث فى العدد ١٣٤ مكرر فى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (وفى المحاماة ٣٣ العدد الاول ص ٨٧) ، والرابع فى النشرة التشريعية سنة ١٩٥٣ ص ٢١٢٧ ، والخامس فى النشرة التشريعية ســنة ١٩٥٥ ص ٣٣١٧ ، والســادس فى النشرة التشريعية سنة ١٩٥٦ ص ٢٥٩٦ .

(١٠) وقد نشرنا نصوص هذه القوانين الاخــيرة فى ملحق هــذا الكتاب فى طبعته السابعة .

(١١) نشر هذا القانون فى العدد ٣٦ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ وسنورد نصوصه كاملة فى ملحق الكتاب .

(١١ مكرر) نشر هذا القانون فى العدد ٣١ تابع جـ من الجــريدة الرسمية الصــادر بتاريخ ٣٠ يوليه ١٩٨١ وصــار نافذا اعتبــارا من ٣١ يوليه ١٩٨١ وسنورد نصوصه كاملة فى ملحق الكتاب .

أثر سوى التخفيف من أعباء السكن بالنسبة الى المستأجرين وقت العمل بها ، ولكنها لم تؤد الى علاج أزمة المساكن علاجا جذريا يتعدى أثره المستأجرين الحاليين ويشمل جميع طالبى السكن فى المستقبل ، ذلك أن هذه الحلول اذا كانت قد خففت بعض الشىء من آثار أزمة السكن بالنسبة الى المستأجرين المستقرين فى مساكنهم ، فانها لم تخفف تلك الآثار بالنسبة الى طالبى السكن الجدد ، فضلا عن أن ما حققته بالنسبة الى المستأجرين المستقرين فى مساكنهم كان على حساب ذوى الأملاك المبنية وبخاصة القديم منها بل انه قد ألحق بهؤلاء الأخيرين ظلما فادحا لم يكتف فيه بغل يدهم فى التأجير الى مستأجرين آخرين بعد انتهاء عقود الأولين بل اقتضى أن تفرض عليهم أجرة ما قبل الحرب فرضا مع زيادة طفيفة لا تجاوز فى الغالب ١٠ ٪ أو ١٢ ٪ مع أن جميع الأسعار قد ارتفعت بنسبة تتراوح بين ٥٠٠ و ٨٠٠ ٪ على الأقل بل بلغ ارتفاع بعضها عشرة أضعاف ووصل أخيرا فى كثير من السلع الى ٤٠ أو ٥٠ ضعفا ونشأ عن ارتفاعها زيادة باهظة فى تكاليف صيانة المبانى ، فوق ما صحب هذا الارتفاع من زيادة تقابله فى دخل أغلب الطوائف الأخرى غير ذوى الأملاك المبنية وما استتبعه ذلك من انحطاط قوة النقود الشرائية(١٢) ، فصارت الأجرة القديمة المجمدة على هذا الوجه

---

(١٢) انظر فى هذا المعنى التقرير الثانى للجنة العدل بمجلس الشيوخ عن مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وقد جاء فيه : « ان القانون ضحى المالك لمصلحة المستأجر أولا بعدم السماح له بزيادة الاجرة اكثر من نسبة معينة (تتراوح فى غالب الاحوال بين ١٠ ٪ و ١٢ ٪) مع أن تكاليف الحياة قد زادت أكثر من ٣٠٠ أو ٤٠٠ ٪ ، (كان ذلك وقت وضع هذا التقرير فى سنة ١٩٤٧) وذلك نظرا لاحتياج الناس للمبانى للسكن وغيره وعدم قدرة أغلبهم على دفع الاجور الحقيقية لها فيما اذا تركت ترتفع الى المستوى الطبيعى لتكاليف الحياة فى الوقت الحاضر ، كما حرم على المؤجر أن يخرج الساكن ولو انقضت مدة الاجارة ، ولذلك وجب أن تلقى على المستأجر واجبات شديدة تضمن من جهة قيامه بسداد هذه الاجرة المخفضة فى ميعادها ومن جهة أخرى المحافظة على أن يكون شغله للمحل فى مقابل سداده هذه الاجرة المحدودة ناشئا عن ضرورة حقيقية دون أن يتخذه وسيلة للاستغلال والربح بأن يؤجره من باطنه » .

منذ عشرات السنين ضئيلة القيمة واختل التوازن بين كفتى المؤجـر والمستأجر اختلالا كبيرا كان له أكبر الاثر فى تفاقم أزمة الاسكان .

ويبين من ذلك أن العـلاج الذى عالجت به هـذه التشريعات الخاصة ــ ولاسيما الأولى منها ــ أزمة المساكن يكاد أن يعدل فى نتيجته بالنسبة الى ذوى الأملاك القديمة نزع جزء من قيمة الانتفـاع بهـذه الأملاك للمصلحة العامة أو بعبارة أدق لمصلحة المستأجرين القـدامى ولكن دون مقـابل أو تعـويض ، وليس ذلك من العـدالة فى شيء ولاسـيما اذا لاحظنـا أن ايجـارات الأماكن التى لم تشملها تلك التشريعات وايجارات الأراضى الزراعيـة قد تضاعفت عدة أضـعاف فأوجدت بذلك تفاوتا كبيرا بين فئة من الملاك والفئـة الأخرى(١٣) . ولا شك فى أن الانصاف كان يقتضى علاج أزمة المسـاكن بغـير هذا العلاج الذى يلقى كل الغبن على طبقة مالكى الأماكن وبخاصة المعـدة

وانظر فى تقييم تجربة تجميد أجرة المساكن خـلال ٣٥ عاما ما سـبق ان اوردناه فى نبذة ١٣٥ مكرر (٥) وما بعدها من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، ولم نر بعد محلا لتكراره فى الطبيعتين الحالية والسابقة عليهـا ، فليرجع اليه فى الطبعة السابعة من يهمه الامر .

(١٣) ويلاحظ أنه بالرغم من صدور القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالاصلاح الزراعى ومن وضعه حدآ اقصى لاجرة الاطيان الزراعية قدره سبعة أضعاف الضريبة الاصلية المربوطة على الارض المؤجرة ، فان أجرة الاطيان لم تنزل الى المستوى الذى جمدت عنده اجرة الاملاك المبنية القديمة ، لان ضرائب الاطيان كان قد اعيد ربطها فى سنى الرواج فارتفعت واصبحت فى غالب الاحوال أساسا لا بأس به لتقدير أجرة الارض ، فضلا عن أن مالك الارض الزراعية قد ترك له القانون حرية زرعها لحسابه (على الذمة) أو من طريق المزارعة اذا وجد ذلك اجدى له من تأجيرها بالاجـرة القانونية . ومع ذلك فقد عمد المشرع فعلا الى اعادة تقدير ضريبة الاراضى الزراعية وزادها زيادة محسـوسة ، عادت على تحديد أجرة تلك الاراضى بزيادة لا بأس بها ، وخففت من القيود المفروضة على الملاك الزراعيين ، فى حين ان مالك البناء ليس له من سبيل الا تأجيره بالاجرة القـانونية التى لا تكاد تجاوز أجرة ما قبل الحرب بل لم يعد له منذ صدور القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ حتى حق استرداد العين المؤجرة ليسكنها بنفسه أو ليسكن فيها احد أولاده أو ذويه اذا ما طرات ضرورة تدعوه الى ذلك .

منها للسكن(١٤) ، وهذا ما حاوله المشرع فى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة الى الأماكن المستحدثة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ وما سار عليه أيضا فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى استبدله بجميع القوانين السابقة بالنسبة الى الأماكن التى تستحدث بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩(١٥) .

وقد دل العمل بالقانونين رقمى ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ على

---

(١٤) وقد عالج القانون الفرنسى الصادر فى أول سبتمبر ١٩٤٨ الامر بزيادة الأيجارات القديمة زيادة تدريجية سنوية بحيث لا يشعر المستأجر بوطأتها، ولكنها تخفف تدريجيا من الغبن الواقع على الملاك وتؤدى مع الوقت الى التقارب بين اجارات الاماكن القديمة واجارات الاماكن الحديثة . وقد أخذ المشرع اللبنانى بمثل ذلك تقريبا حيث جرى على اصدار تشريعات متتالية بين سنة ١٩٤٤ وسنة ١٩٦٢ يحدد بها نسبة الزيادة فى الاجرة عن كل سنة ، ثم أصدر القانون رقم ١٩٦٧/٢٩ بتخفيض بدل الايجار فى العقود التى أبرمت ما بين سنة ١٩٦٢ وتاريخ بدء العمل به بنسبة ١٥٪ بعد مضى أربع سنوات من تاريخ رخصة الاشغال .

وقد قلنا فى طبعة سابقة أنه كان يجب على الاقل أن تخفف الدولة هذا العبء الفادح الذى القى على مالكى الاماكن المعدة للسكن بأن ترفع عنهم عوائد المبانى طوال مدة سريان التشريع الاستثنائى ، لا أن تقرر اعادة ربط هذه العوائد على جميع المبانى دفعة واحدة قبل حلول المواعيد الخاصة بذلك وزيادتها بنسبة تتراوح بين ٥٠ و ١٠٠ ٪ كما فعلت أخيرا بالرغم من بقاء الاجارات مقيدة بالتشريع الاستثنائى . وقد استجاب المشرع لذلك باصداره القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ باعفاء الأملاك المبنية من الضريبة العقارية كلها أو بعضها ، ولكنه ألزم الملاك بخفض الاجرة للمستاجرين بقدر الضرائب التى أعفوا منها .

ولقد أنصفت محكمة القضاء الادارى مالكى المبانى فى شأن ربط العوائد بعض الانصاف آذ قضت فى ٢٦ فبراير ١٩٥٢ بأن عوائد المبانى يجب أن تقدر على أساس أجرة المثل ، وانه اذا كان البناء خاضعا لاحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ ، فيجب أن تقدر عوائد المبانى على اساس اجرة ابريل ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مضافا اليها الزيادة التى قدرها القانون المذكور (المحاماة ٣٣ — ١٠٩٠ — ٤٦٩) .

(١٥) انظر ما سيجىء بعد فى شأن هذين القانونين الاخيرين . وكان المشرع العراقى قد سبق الى الاخذ بحل آخر يحقق ذلك فى القانونين رقم ١٩٥٨/٦ ورقم ١٩٦٣/٧٨ (انظر كاظم الشيخ جاسم ، فى قانون ايجار العقار ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ١٧٧ وما بعدها) .

أنهما لم يؤديا الى انفراج أزمة السكن ، بل الملاحظ أن هــذه الأزمة اشتدت فى السنوات الأخيرة عما كانت عليه وقت صــدور القــانون رقم ١٩٦٢/٤٦ حيث كانت اللافتات الى مساكن للايجــار بدأت تعود الى الظهور ثم اختفت كلية بعد صدور القانون المذكور بعام أو عامين ، فأصبح الحصول على سكن جديد أصعب منالا مما كان عليه وقت صدور ذلك القانون ، وتضاعفت قيمة بدل الاخلاء (خلو الرجل) الذى يضطر طالب الاستئجار الى دفعه ، وذلك رغم تغليظ العقوبة على اقتضــائه (أنظر ما سيجىء فى نبذتى ٤٤ و ٤٨) ٠

واذا كان من أسباب ذلك تضخم عدد السكان من جهة ، فان منها أيضا عزوف أغلبية ملاك المبانى القديمة عن صيانتها بسبب تجميد أجرتها عند مستوى منخفض لا يتناسب مطلقا مع تكاليف صيانتها ، مما يؤدى الى تدهور الكثير من تلك المبانى والى تلاشيها ، مسببة بذلك عجــزا فى الأماكن المتاحة للاسكان وغيره من الأغراض ، ومنها أيضــا عــدم زيادة المنشآت السكنية المستحدثة بالقدر اللازم لمواجهة تزايد السكان وزيادة الطلب على المساكن ٠ وتعود قلة المساكن المســتحدثة الى أن القوانين الخاصة بايجار الأماكن ليست مشجعة على استثمار الأموال فى اقامة المبانى لغرض تأجيرها ، لأن المالك يتحدد ايجار ملكه وقت انشائه ويتجمد طبقا لأحكام هذه القوانين الى الأبد ، مهمــا ارتفعت الأسعار الأخرى أو انحطت القيمة الشرائية للنقود ، ولأن تجميــد أجرة ملكه يجمد أيضا قيمته الرأسمالية عند التعامل فيه بيعا أو شراء ، فى حين أن كل شىء حوله يتجه الى ارتفاع ثمنه ، فكأن من يوظف ماله فى اقــامة مبان للايجار يحكم على نفسه بفقدان جزء كبير من رأسماله تدريجيا مع مر الزمن بنسبة ارتفاع الأسعار العامة بما فيها أسعار الأراضى الفضاء وانخفاض قيمة النقود تبعا لذلك حتى ليجد المالك بعد نحو عشر سنوات من اقامة البناء أن عقاره — أرضا وبناء — لم يعد يساوى قيمة الأرض المقام عليها البناء ، فيتمنى لو أنه هدمه وباع أرضه فضاء ٠

ولهذا انتشرت فى السنوات الأخيرة ظاهرة اقامة المبانى بقصد بيع

وحداتها أو تمليكها للغير دون تأجيرها ، وذلك تخلصا من قيود التأجير ولانعدام القيود على سعر البيع أو التمليك ، حيث يتيح ذلك للبائعين رفع أسعار تلك المبانى طبقا لقانون العرض والطلب الذى يمكن أن تبلغ معه تلك الأسعار — نظرا لاستحكام أزمة السكن — أضعاف تكاليف تلك المبانى(١٦) • ولكن التمليك لا يوفر السكن الا للقادرين ولا يحل أزمة السكن بالنسبة الى جمهور الكادحين طالبى السكن الجدد الذين تضطرهم ظروفهم المالية الى الاستئجار دون التملك •

وعلاج ذلك أن يسمح باعادة تقدير الأجرة كل فترة زمنية معينة ، ولتكن كل عشرة سنوات مثلا ، أو أن يربط مستوى الايجار بمستوى الأسعار عامة ، فتزداد الاجارات بنسبة زيادة الأسعار القياسية للمعيشة ، على أن تسرى الزيادة من أول يناير من كل عام ولمدة العام كله ، استقرارا للاجارات مدة عام كامل على الأقل •

واذا كان هذا العلاج هو العلاج الأساسى فى رأينا ، فانه ليس العلاج الوحيد ، بل ثمة حوافز أو مشجعات أخرى على اقامة المبانى بقصد تأجيرها ، منها الاعفاء من الضرائب المختلفه بما فى ذلك ضريبة الايراد العام مدة معينة ، وتيسير الحصول على مواد البناء وتسهيل استيرادها مع اعفائها من الرسوم الجمركية ، وتخفيف القيود الواردة على حق المالك بالسماح له باخلاء المستأجر اذا قامت لديه ضرورة لشغل المكان المؤجر بنفسه أو بأحد أولاده فى مقابل تعويض مجز يدفعه للمستأجر ••• الخ • على أن يقترن ذلك بتنظيم بيع الشقق (تمليكها) بدلا من تأجيرها (١٧) •

---

(١٦) أنظر فى تصوير ذلك تحقيق جلال العطوى المنشور فى ص ٣ من عدد جريدة الاهرام الصادر فى ١٩ يونيه ١٩٧٥ بعنوان « بدات تجارة وتحولت الى شطارة » .

(١٧) أنظر فى تفاصيل هذا العلاج ما أوردناه فى نبذة ١٣٥ مكرر (٨) من الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، وقد أخذ القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ببعض ما اقترحناه .

وشعر المشرع بعد أقل من ست سنوات من تاريخ صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بضرورة تعديله فى ضوء بيان السيد وزير الاسكان والتعمير الذى تقدمت الاشارة اليه فى الهامش ١ ، ووضعت عدة مشروعات لذلك انتهت الى اصدار القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الآماكن وتنظيم العلاقة بيين المؤجر والمستأجر الذى أريد به علاج بعض جوانب أزمة السكن ، واستبدل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ •

ولم تمض على ذلك سنتان حتى شعرت الحكومة بأن الحاجة ماسة الى التوفر على دراسة مشكلة الاسكان وايجاد الحلول الجذرية لها • ولتحقيق ذلك شكل رئيس مجلس الوزراء فى ٥ مارس ١٩٧٩ لجنة قومية تختص بدراسة المشكلة من جذورها وتقترح السياسة القومية الكفيلة بمواجهتها وفقا للأساليب العلمية السليمة (١٨) •

وبعد ذلك شكلت لجنة خاصة فى وزارة الاسكان والتعمير لاعداد نصوص التشريعات التى رأت اللجنة القومية سالفة الذكر ضرورة اصدارها • وقد أسفرت أعمال هذه اللجنة عن مشروع قانون أقره مجلس الشعب بعد ادخال بعض تعديلات عليه ، وصدر به القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وقد حاول المشرع فى هذا القانون لأول مرة فى تاريخ تشريعات ايجار الأماكن أن يكسر مبدأ تجميد أجرة الأماكن القديمة محاولة مقصورة على ما كان من هذه الأماكن مؤجرا لغير أغراض السكن ، فأجاز زيادتها سنويا بنسب مختلفة متفاوتة حسب تواريخ انشائها ، ولمدة خمس سنوات ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ •

---

(١٨) انظر تقرير اللجنة القومية للاسكان فى مجلة الاهرام الاقتصادى عدد أول فبراير سنة ١٩٨٠ .

وقد اعتبرت هذه المحاولة خطوة محوطة بالحذر ، ولكنها كانت خطوة جريئة لكسر تجميد الأجرة الذى استمر طوال نصف قرن ، بالرغم من اعتراف الجميع بعدم عدالة التجميد الطويل المدى وما يترتب عليه من آثار سيئة ، وهى على كل حال خطوة أولى على الطريق الصحيح ، يرجى أن تتلوها خطوات أخرى لازالة الآثار الضارة لهذا التجميد الذى طال أمده أكثر كثيرا مما كان ينبغى •

وبعد مضى خمس سنوات أخرى ظهرت الحاجة ماسة الى تعديل بعض أحكام هذا القانون الأخير ، ولاسيما بفرض زيادة جديدة فى القيمة الايجارية تشمل جميع الأماكن سواء المستعملة فى أغراض غير سكنية والمعدة لأغراض سكنية • وقد شكلت وزارة التعمير والاسكان لجنة خاصة لاعداد مشروع التعديل المنشود ، وأتمت اللجنة مهمتها منذ نحو عامين وكان يرجى أن يعرض المشروع على مجلس الشعب فى دورته الأخيرة المنقضية ، ولكنه مازال متداولا بين الحكومة ولجنة الاسكان فى الحزب الوطنى ومجلس الدولة ، ويرجى أن يعرض على مجلس الشعب فى دورته القادمة • فاذا صدر القانون الجديد قبل فراغنا من طبع هذا الكتاب بجزئيه فسنتناوله فى ملحق يضاف فى نهاية الكتاب ، والا فسنعد به ملحقا يظهر مستقلا عقب صدور القانون •

٢ — الصفة الخاصة لهذه التشريعات وما يترتب عليها —
ويبين مما تقدم أن هذه التشريعات ان هى الا تشريعات خاصة ، خرج بها المشرع على الأحكام العامة لعقد الايجار ووضع بها أحكاما قصد بها الى الحد من حرية المؤجر فى تحديد الأجرة وفى طلب الاخلاء ، والى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر(١٩) • وهذه

---

(١٩) وكان القانون ١٩٤٧/١٢١ فوق ذلك يرسم للمنازعات الناشئة عن تطبيقه اجراءات خاصة ويجعل الاحكام التى تصدر فيها نهائية غير قابلة لاى طعن . وقد الغى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ذلك واكتفى بجعل هذه المنازعات كلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار =

الأحكام هى التى تسرى دون أحكام القانون المدنى التى تتعارض معها (١٩مكرر) مادامت العين المؤجرة كائنة ببلدة من البلاد التى نصت تلك التشريعات على سريانها عليها (٢٠) • وفيما عدا الأحكام المذكورة

= مع خضوعها للقواعد العامة من حيث الاجراءات وطرق الطعن .
ثم رد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا الاختصاص الى حكم القواعد العامة فى قانون المرافعات (المادة ٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩) ، فيما عدا الاختصاص بالطعون فى قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية واستئناف الاحكام الصادرة فى هذه الطعون (المادتان ١٨ و ٢٠ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧) ، ثم أدخل القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ تعديلا على ذلك فى المادة ٥ منه .

(١٩مكرر) نقض مدنى ٧ يونيه سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤١٧ سنة ٤٦ ق . وقد جاء فيه أن خضوع عقود ايجار الاماكن المؤجرة لمزاولة المهن الحرة لقوانين ايجار الاماكن وسريان الامتداد القانونى عليها لا يمنع من خضوعها لاحكام القانون المدنى التى لا تتعارض مع تلك القوانين .

(٢٠) نقض مدنى ٧ يونيه ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٣٩ لسنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ وقد جاء فيه : « يعتبر القانون المدنى الشريعة العامة ، فتسود أحكامه سائر معاملات النـاس على سبيل الدوام والاستقرار ، بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الايجار هى الواجبة التطبيق أصلا ما لم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه أو احلال تشريعات خاصة بديلا عنها ويعتبر القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين تشريعا خاصا فى طبيعته ونطاقه اذ خرج به المشرع عن الاحكام العامة لعقد الايجار ووضع لها أحكاما خاصة ، فرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر قصد بها الحد من حريية المؤجر فى تحديد الاجرة وفى طلب الاخلاء ، وقصر تطبيقه على الاماكن المشار اليها فيه ، ولما كان القانون الخاص لا يلغيه الا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام ما لم يكن التشريع الجديد الذى اورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة الى الحالة التى كان يحكمها القانون الخاص وجاءت عباراته قاطعة فى سريان حكمه فى جميع الاحوال ؛ ومن ثم فان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يظل نافذا وقائما حتى بعد صدور القانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٧ بشأن القانون المدنى . ولا يسوغ القول بأن القانون المدنى قد نظم أحكام عقد الايجار من جديد فيعتبر وفقا للمادة الثانية ملغيا لكل ما سبقه من قوانين متعلقة بعقد الايجار وبالعلاقة التى بين المؤجرين والمستأجرين ، لان الاعمال التحضيرية لهذا القانون صريحة فى الابقاء على نصوص قانون ايجار الاماكن بدليل حذف اللجنة التشريعية لمجلس الشيوخ الفقرة الثانية من المادة الثانية سالفة البيان والتى كانت تقضى بالغاء كل نص يخالف أحكام القانون المدنى ، وبررت اللجنة هذا الخلاف بأن المقصود هو الابقاء على التشريعات الخاصة =

فتسرى على العلاقات الايجارية الأحكام العامة لعقد الايجار المنصوص عليها فى القانون المدنى (٢٠مكرر) • وقد اعتبرت هذه القوانين الخاصة

= التى صدرت استثناء من القانون المدنى منشئة أوضاعا دائمة أو موقوتة حتى لا ينصرف النص فى عمومه الى الغاء هذه الاوضاع الامر الذى لا يدخل فى قصد المشرع ، مما مفاده أن المادة الثانية سالفة الذكر انما قصد بها مجرد احلال القانون المدنى الحالى محل نصوص القانون المدني القديم الصادر فى سنة ١٨٨٣ دون أن يستطيل الى ابطال القوانين الخاصة ومن بينها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اذ لكل من القانونين مجاله » .
وراجع ما سيجىء فى نبذة ٥ ، وانظر الاحكام المشار اليها فى الهامش التالى .

(٢٠مكرر) نقض مدنى ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٩٨١ — ٢٨٣ التشريع والقضاء ٤ — ٧٤ — ٣٠ مجموعة أحكام النقض ٢ — ١٥٨ — ٣٠ ، نقض مدنى ٣ مارس سنة ١٨٨٢ فى الطعن رقم ١١٣٢ سنة ٤٧ ق .
وقد قضى تطبيقا لذلك بأن عقد الايجار المبرم لغرض الاستغلال التجارى فى ظل القانون المدنى الملغى لا ينتهى بموت المستأجر بعد امتداده بقوة القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

وفى هذا المعنى أيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ٥٦٩ ، كامل بدوى طبعة سنة ١٩٥٧ ص ٣ ، وانظر فى القانون العراقى كاظم الشيخ جاسم ، أحكام ايجار العقار وفقا للقوانين الخاصة ، بغداد سنة ١٩٦٧ ص ٨٨ و ص ١٠١ وما بعدهما .

وفى هذا المعنى أيضا نعمان جمعة ، فى الحق فى الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل ، مجلة القانون والاقتصاد س ٣٨ ، عدد مارس ويونيه ١٩٧٨ ص ١٥ و ص ١٦ وهو يؤيد أن تشريعات ايجار الاماكن ليست تشريعات استثنائية بل تشريعات خاصة ، ويطبق على التعارض بين المادة ٣١ ب من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ والمادة ٢/٥٩٤ مدنى أحكام الالغاء الضمنى ، فيقول ان التشريع اللاحق يلغى السابق بشرط أن يكون متطابقا معه فى مجال التطبيق من حيث المخاطبين به ومن حيث موضوع التنظيم ومن حيث الزمان والمكان . وبتعبير آخر ان التشريع ذا النطاق العام يلغى بتشريع ذى نطاق خاص . اما ان تعلق الأمر بتشريعين من نطاقين مختلفين ، فان اللاحق لا يلغى السابق . فلا أهمية هنا لتاريخ صدور التشريع ، لان العام يتقيد بالخاص . ثم ينزل المؤلف هذه القواعد على التعارض سالف الذكر ، فيقول ان الكل مجمع على أن نصوص الايجار الواردة فى القانون المدنى هى قواعد عامة تحكم الايجار أيا كان موضوعه أى سواء تعلق الامر ببناء أو أرض فضاء أو منقول الخ ، وأيا كان مكان الشىء المؤجر وأيا كان تاريخ عقد الايجار . والكل يتفق أيضا على أن تشريعات ايجار الاماكن السابقة الاشارة اليها تتضمن قواعد خاصة ، فنطاقها قاصر على الاماكن المبنية التى تتواجد فى المدن التى يحددها القانون وعلى نطاق زمنى محدد على الاقل بالنسبة =

منذ صدورها قوانين استثنائية مؤقتة ، لا يجوز التوسع فى تفسيرها ولا القياس عليها ، بل يجب أن يكون تطبيقها فى أضيق الحـدود وفى نطـاق الأعراض التى وضعت لهـا دون توسـع فى التفسـير أو التطبيق (٢١) • وبناء على ذلك قضت محـكمة النقض بأنه لا يجوز التوسع فى تفسير نصوص هـذا القانون الاستثنائى لتعطيل الرخصة المشار اليها فى المـادة ٣٦٧ مدنى ملغى (= ٥٩٤ مدنى حالى) التى تجيز للمحكمة ــ بالقيود الواردة فى المادة ــ ابقاء الايجار لمشترى المتجر أو المصنع رغم وجود شرط صريح فى عقد الايجار يحرم التأجير من الباطن أو التنازل عنه للغير (٢٢) •

غير أنه نظرا لاستمرار العمل بهذه القوانين أكثر من ثلث قرن ، ولاستمرار الظروف التى اقتضت اصدارها ، ولعدم احتمال زوال هذه الظروف قبل أمد بعيد ، أخـذ البعض يتشككون فى صفة التوقيت التى اتصفت بها هذه القوانين منذ صدور أولها (٢٣) ، بل أنكر عليها بعض آخر صفتها الاستثنائية • وقد أثيرت هذه المسألة عند عرض القانون

= لتحديد الاجرة ، ونظرا لان الامر يتعلق بقواعد خاصة ، فانها تقيد القواعد العامة أى أنها تعطلها وتكون أولى منها بالتطبيق عند التعارض .

وباختصـار عند التعارض بين نص فى التقنين المـدنى ونص فى قانون ايجار الاماكن ، فان النص الاخير يقيد ويوقف نفاذ الاول ، ويكون هو الأولى بالتطبيق لان الخاص يقيد العام . غير انه اذا كانت قاعدة القانون المدنى أكثر خصوصية من قاعـدة قانون ايجار الاماكن ، فتكون لهـا الغلبة فى التطبيق كما هو شأن حكم المادة ٢/٥٩٤ مدنى لانها تطبق فقط على الحالة التى يقيم فيها المستأجر فى عقار مؤجر له متجرا أو مصنعا .

(٢١) نقض مدنى ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .

واذا لم يوجد فى القانون الخـاص نص ينظم مسـألة معينة . تعين الرجوع فى شأنها الى القانون العام أى الى أحكام القانون المدنى .

(٢٢) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٥٢ المحاماة ٣٣ ــ ١٤٥٤ ــ ٦٤١ ، مجموعة أحكام النقض ٣ ــ ٦٢٨ ــ ١٠٨ .

(٢٣) أنظر فى نفس التوقيت فاضل حبشى ، فى الامتداد القانونى لعقود الايجار فى القانونين المصرى والفرنسى ، رسالة دكتوراه من جامعة القاهرة سنة ١٩٦٢ ص ٧٧ ، حيث يلاحظ المؤلف أن المؤقت طال بقاؤه حتى صار لا يصدق عليه وصفه بالتوقيت .

رقم ١٩٦٩/٥٢ على اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة فى اجتماعاتها التى عقدتها بتاريخ ١ ، ٢ ، ٣ يوليه ١٩٦٩ • وقد بدأت مناقشة اللجنة فى مشروع قانون ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بتحديد طبيعة هذا المشروع بقانون بين القواعد القانونية ، وأجمعت اللجنة على أنه لا يقبل أن يكون قانون تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فى مجتمع اشتراكى من القوانين الاستثنائية ، وخلعت عن المشروع هذه الصفة التى أضفاها المشرع عليه قبل الثورة ، فقررت أنه قانون خاص وليس قانونا استثنائيا وقالت انه خاص من ناحية تطبيقه لأنه لا يشمل كل علاقات المؤجرين والمستأجرين ، بل ان نطاق تطبيقه قد قصر على الأماكن وأجزائها الكائنة فى النطاق المحدد بالمادة الأولى من القانون ، وهو نطاق قابل للامتداد الى مناطق أخرى بمقتضى قرار من وزير الاسكان يواجه به العلاقات الاجتماعية فى مجال الاسكان خارج نطاق القانون كلما استجدت روابط اجتماعية خارج النطاق المكانى لتطبيق القانون تدعو الى تدخل المشرع (٢٤) • وعندى أنه مادام مسلما أن هذا القانون خاص فانه يتعين تطبيقه بدقة وعدم التوسع فى تفسيره •

ويترتب على كونه قانونا خاصا أن تطبيقه يكون تحت مظلة القانون العام وهو القانون المدنى ، فيرجع الى هذا الأخير — حتى بالنسبة الى العلاقات والأماكن التى يسرى عليها قانون ايجار الأماكن فى كل ما لم يرد فى شأنه نص فى هذا القانون • وفى هذا تقول محكمة النقض أنه اذا خلا التشريع الخاص من تنظيم حالة معينة ، تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى باعتبارها القواعد الأساسية ، حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص(٢٤مكرر) •

---

(٢٤) أنظر تقرير اللجنة المشتركة المؤرخ ٥ يوليه ١٩٦٩ فى مجلة المحاماة س ٤٩ العددين ٧ و ٨ ص ٢٣ .

(٢٤مكرر) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٣٢ سنة ٥٢ ق .

٢ مكرر ــ النصوص السارية فى هذا الشأن فى الوقت الحالى :

بان من سرد تاريخ التشريعات الخاصة بايجار الأماكن منذ الحرب العالمية الثانية انها بدأت بالأمر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ وانتهت بالقانون الأخير رقم ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، مع ملاحظة أن هذا القانون الأخير كما يبين من عنوانه لم يقصد به أن يكون تقنينا شاملا جميع أحكام ايجار الأماكن بحيث يغنى عما سبقه ويلغيه وانما أريد به أولا وقبل كل شىء سن بعض الأحكام المستحدثة التى تحكم الأماكن التى يرخص فى اقامتها بعد تاريخ بدء العمل به ، ثم تعديل بعض أحكام القانون السابق عليه رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى ظل هو التشريع الرئيسى القائم فى شأن ايجار الأماكن ، والذى نصت المادة ٩ منه على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم. العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن ، والقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها .

وخلاصة القول ان النصوص السارية حاليا فى شأن ايجار الأماكن هى : (١) القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، (٢) القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المعدل بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ المنشور فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٦ بتاريخ ١٩٨١/٦/٢٥ فيما عدا مواده التى ألغتها صراحة نصوص القانون ١٩٨١/١٣٦ كالمواد ٦١ و ٦٢ و ٣١ و ٢٣ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، (٣) مواد القوانين السابقة التى نصت المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على استمرار العمل بها وهى المواد ٤ و ٥ و ٥ مكررا ، ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ والمواد ٦ و ١٤ و ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمواد

من ١ الى ٦ و ٦ مكرر و ٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ وجميع مواد القانون ١٩٦٥/٧ والمواد من ٦ الى ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ • ولذلك فاننا سنتناول أحكام هـذه المواد وهى المتعلقة بتحـديد الأجرة والأحكام المقررة على مخالفة هذا التحديد ، وذلك بالاضافة الى أحكام القانونين رقمى ١٩٧٧/٤٩ و ١٩٨١/١٣٦ •

٣ — تعلق هذه التشريعات بالنظام العام واثره — ولأن هـذه التشريعات الخاصة قد اضطر المشرع اضطرارا الى اصدارها لحـل أزمة السكن ومنع تفاقمهـا وما كان يؤدى اليه تفاقمها من مشـاكل اقتصادية واجتماعية ، كان لابد من اعتبار أحكام هذه التشريعات أحكاما آمرة متعلقة بالنظام العام (٢٥) • وكانت المادة السادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ، وقررت المحاكم صراحة أن هـذه الأحكام تتعلق بالنظـام العام (٢٦) ، ورتبت على ذلك : (أولا) أن كل واحد من تلك التشريعات

---

(٢٥) فى هـذا المعنى ايضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ ص ٨٩٢ ، فاضل حبشى ص ٧٨ وما بعدها .

وأيضا نقض مدنى ٦ ديسمبر سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٠ سنة ٤٩ ق . وقد جاء فيه : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه اذا دلت عبارة النص التشريعى أو اشارته على اتجاه قصد المشرع من تقرير القاعدة القانونية الواردة به الى تنظيم وضع بذاته على نحو محدد لا يجوز الخروج عليه التزاما بمقتضيات الصالح العام وترجيحا لها على ما قد يكون لبعض الافراد من مصالح خاصة مغايرة ، فان هذه القاعدة تعتبر من قواعد النظام العام » (وفى هـذا المعنى ايضا ١١ ابريل سـنة ١٩٨٤ فى الطعنين رقمى ١٣٤٩ ، ١٣٦٣ سنة ٥٢ ق ، ٥ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠—٢—٣٨٠—٢٣٦) وتأسيسا على ذلك اعتبرت احكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ متعلقة بالنظام العام . انظر فى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٥ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٦٥٩ سنة ٥٠ ق .

(٢٦) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ و ٨ مـايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٧/١٣١٣ ق الوارد فى الهـامش التالى ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق وقـد جاء فيـه أن المسلم به أن =

= التشريعات الخاصة بايجار الاماكن لها صفة خاصة اذ خرج بها المشرع على الاحكام العامة لعقد الايجار ، ووضع بها أحكاما قصد بها الحد من حرية المؤجر فى تحديد الاجرة وفى طلب الاخلاء والى فرض التزامات خاصة على عاتق كل من المؤجر والمستاجر وجعل الاختصاص فى جميع الأحوال للمحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار ، واذ كانت هذه التشريعات الخاصة قد اصدرها المشرع لحل أزمة السكن ومنع تفاقمها وما كان يؤدى اليه من مشاكل اقتصادية واجتماعية ، فكان لابد من اعتبار أحكامها آمرة متعلقة بالنظام العام ، وكانت المادة ٦ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ تنص على أن يقع باطلاً كل شرط مخالف للاحكام المتقدمة واستقر الفقه والقضاء على أن هذه الاحكام تتعلق بالنظام العام .

انظر أيضا نقض مدنى ١٦ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه ان المراكز القانونية التى تنشأ فى ظل القانون القديم تخضع له فى آثارها وانقضائها ، وأن القواعد الآمرة فى القانون الجديد يجب اعمالها بأثر فورى على ما لم يكن قد اكتمل من هذه الاثار من حيث آثارها وانقضائها، وطبق ذلك على حكم المادة ٤٦ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الخاصة بالامتداد القانونى لايجار المساكن المؤجرة مفروشة وجعل سريان هذا الحكم على العقود التى انتهت قبل ١٩٧٧/٩/٩ رهنا بعدم استقرار المركز القانونى للخصوم بحكم نهائى . (وانظر فى كل ذلك سمير كامل فى التنازع بين قوانين ايجار الاماكن فى الزمان سنة ١٩٨٦) ، وانظر أيضا نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢١٤٥ سنة ٥٤ ق ، وحكمين آخرين بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٤ ق . وفى الطعن رقم ٢٥٢٠ سنة ٥٥ ق . وقد طبقت هذه الأحكام الثلاثة ذلك على سبب الاخلاء الجديد الذى نصت عليه المادة ٢/٢٢ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وهو اقامة المستأجر بعد بدء العمل بهذا القانون الاخير مبنى مكونا من اكثر من ثلاث وحدات .

وقد جاء فى أول هذه الأحكام الثلاثة أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن من الاصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى الا على ما يلى نفاذه من وقائع ما لم يقض القانون — خروجا على هذا الاصل — وفى الحدود التى يجيزها الدستور ، برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الاصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام ، اذ لا يجاوز أثر ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية فى ظله ، اذ تخضع هذه الاثار لأحكام النظام الجديد تغليبا لاعتبارات النظام العام التى دعت الى اصداره على حق المتعاقدين فى تحديد التزاماتهما وحقوقهما التعاقدية ، الحالى منها والمستقبل على السواء . لما كان ذلك ، وكان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادر فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والذى نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٨١/٧/٣٠ مبينا فى المادة ٢٩ منه

يسرى من التاريخ المعين لبدء العمل به على جميع المنازعات المطروحة أو التى تطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدور هـــذا التشريع (٢٧) ، (٢٧مكرر) ، و (ثانيا) أنه

أن العمل بأحكامه يكون من اليوم التالى لتاريخ نشره . وقد نص فى الفقرة الثانية من مادته الثانية والعشرين على ان : « واذا اقـــام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره يكون بالخيار بين الاحتفاظ بمسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه او احد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى اقامه بما لا يجاوز مثلى الاجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه » ، مما يدل على أن النص قصد الى سريان الحكم المقرر فيه على حالات البنـــاء التى تتم بعد نفـــاذ هذا القانون ، وهو ما افصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية فى تعقيبه على ذلك النص اذ جاء به : الزمت ذات المادة المستأجر الذى يقيم مبنى مملوكا له يتكون من اكثر من ثلاث وحدات سكنية بان يكون بالخيار بين ان يترك الوحدة السكنية التى يستاجرها من المالك او ان يوفر له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية وحدة سكنية مـــلائمة بما لا يجـــاوز مثلى أجرة الوحدة التى يستأجرها . ويؤكد ذلك خلو القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من نص على سريان المادة ٢٢ منه بأثر رجعى ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه على أن الطـــاعن وان استأجر من المطعون ضده الشـــقة التى يسكنها واقام عقاره قبل صدور القانون سالف الذكر والعمل به يخضـــع لحكم الفقرة الثانية من ذلك النص بما يوجب عليه اما التخلى للمطعـــون ضده عن العين المستأجرة أو توفير مكان ملائم له او لاحد اقاربه حتى الدرجة الثانية بالبناء الذى اقامه باجرة لا تجاوز مثلى اجرة شقة النزاع ، يكون قد خالف القانون بما يوجب نقضه بغير ما حاجة للتصـــدى للسببين الاخـــرين للطعن . (انظر احكاما اخرى متعلقة بالمادة ٢/٢٢ ذاتها فيما سيجىء فى الجزء الثانى فى نبذة ٢١٤ وما بعدها) ، وانظر أيضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق ، ٢٦ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، و ٢٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٣ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢ سنة ٥٢ ق .

(٢٧) نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٣١٣ سنة ٤٧ ق
وقد جاء فيه أن الاصل فى أحكام القانون الجديد عدم سريانها على المراكز القانونية السابقة عليها ما لم ينص على خلاف ذلك ، وأن الاستثناء هو سريان الاحكام الجديدة المتعلقة بالنظام العام على الآثار المترتبة من وقت نفاذها ولو كانت ناشئة عن مراكز قانونية سابقة عليها ، وأن أحكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ تدخل فى هذا الاستثناء لانها متعلقة بالنظام العام .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكـــام

النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ وقد جاء فيه أنه « لما كان من المقرر طبقا للمبادىء الدستورية المتواضع عليها أن أحكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ، ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الاصل أن للقانون الجديد اثرا مباشرا تخضع لسلطانه الاثار المستقبلة للمراكز القانونية الخاصة ، الا فى العقود ، فتخضع للقانون القديم الذى ابرمت فى ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام العام ، فيسترد سلطانه المباشر على الاثار المترتبة على هذه العقود طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين . وكانت احكام قوانين الايجار الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها » . وايضا ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق و ٢٦ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

وايضا نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٦٢ ، ١٢ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق المرجع السابق ص ٣٠٥ ، ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين رقمى ١٢١٣ و ٤٩/١٢٩٤ ق المرجع السابق ص ٣١٨ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ المرجع السابق ص ٢٦٢ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٥/١٠٣٨ ق المرجع السابق ص ٣٣٧ ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٠/٥٠ ق ، استئناف مختلط ٧ فبراير ١٩٤٥ (٥٧ ص ٩٧) وقد جاء فيه أن الامر العسكرى رقم ٣١٥ يسرى على عقود الايجار الجارية وقت صدوره كما يسرى على العقود اللاحقة .

واستئناف مختلط ١٢ مارس ١٩٤٦ (٥٨ ص ٧٤) وقد قضى بأن المرسوم بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٤٥ الذى تضمن النص على الزام المؤجر برد ما حصله من زيادة فى الاجرة ابتداء من رفع دعوى المطالبة بهذا الرد فقط خلافا لما كانت تقضى به الاوامر السابقة هو الذى يجب تطبيقه على جميع الدعاوى المنظورة وقت صدوره او التى تنظر بعد ذلك ، لا الاوامر التى ابرمت فى ظلها عقود الايجار .

وفى هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحاماة ٣٢ ص ٨٥١ تابع رقم ٢٠٢ ، مصر الابتدائية ٣٠ اكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ وقد قرر أن القانون او الامر العسكرى القائم فعلا وقت الفصل فى الدعوى المطروحة هو الذى يحكم النزاع بغض النظر عن أن العلاقات والروابط القانونية انما تولدت فى ظل قانون أو أمر سابق ، وذلك اخذا بالقاعدة الفقهية التى قوامها أن القانون الناسخ هو الذى يحكم هذه العلاقات والروابط متى كان متعلقا بالنظام العام .

غير ان المحكمة لم يفتها فى هذا الصدد ان تفرق بين العلاقات السابقة

التى يحكمها القانون الجديد المتعلق بالنظام العام وبين العلاقات السابقة التى تستمر خاضعه للقانون الذى ابرمت فى ظله (اى قانون العقد) فقالت فى ذلك : « ان الفقهاء حتى بصدد تطبيق هذه القاعدة العامة انما قصدوا بالعلاقات والروابط القانونية المذكورة ومدى تأثير القانون الجديد عليهـا تلك التى تكون قد تولدت عن التعاقد فى حد ذاته ، وبعبارة أخرى هى التى كان يحكمها قانون العقد » .

ثم طبقت ذلك على طلب المستأجر خفض الاجرة التعاقدية واستقطاع ما حصله منه المؤجر من فرق الايجار فقالت « ان هـذا الطلب دخيل على القانون العام الذى لا يعترف بمبدأ التخفيض الا فى حالة واحدة وهى الغبن الفاحش فى ايجار الوقف ، وعلى خلاف بين الشراح فى ذلك ، كما لا يعترف بحق الاستقطاع أيضا ، ولذا يكون الاساس الذى يستند اليـه المستأجر فى طلب التخفيض انما يستمد لا من العقد بل من الاجازة التى منحها المشرع والتى كان الدافع اليها مراعاة ظروف لها مساس بالنظام العام بين طائفتى المؤجرين والمستاجرين » . قارن عكس ذلك تقرير لجنـة العدل بمجلس الشيوخ عند نظر القـانون رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ وقـد أوردناه فى الطبعة السابقة من هذا الكتاب فى هامش ص ١٨ .

وعلى ذلك فاذا كان التشريع الجارى يخول المؤجر حقا جديدا يترتب على حدوث واقعة معينة ، فان هذا الحق لا يترتب الا على ما يحدث من هذا النوع من الوقائع بعد العمل بالقانون الجـديد ، وقد حكم تطبيقا لذلك بأن القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى نص فى المادة ٢٣ منه على جواز اخلاء المستأجر اذا ترك العين المؤجرة اليه للغير بدون اذن كتابى من المالك لا يسرى على واقعة الترك التى حدثت منه فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى كان يقصر هذا الاثر على التأجير من الباطن دون الترك (نقض مدنى ٢٦ أكتوبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٧١ ، وأيضا ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٤٨/٩٣ ق والاحكام المشار اليها فى نبـذة ١٧٠) . وحكم بأن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الذى جعل التأجير من الباطن سببا من أسباب الاخلاء ، وخول المؤجر حق اقتضاء علاوة قانونية بمقدار ٧٠٪ من الاجرة المتفق عليها فى مقابل السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن غرفا مفروشة لا يخول المؤجر هذا الحق عن التأجير من الباطن الذى سمح به قبل صدور ذلك المرسوم بقانون (مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — بتاريخ ٥ أبريل ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٥٢١ لسنة ١٩٥١) .

قارن مع ذلك نقض مدنى ٦ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٨/٩٧٢ ق مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٢٦٢ وقد جاء فيه أن دعوى اخلاء المستأجر لتنازله للغير عن جزء من العين المؤجرة التى تمارس فيها مهنـة أو حرفة المرفوعة فى ظل القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يسرى عليها القـانون ١٩٧٧/٤٩ الذى يبيح هذا التنازل ، اذا أدركها وهى فى الاستئناف ، وأيضا ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٩/١٤١١ ق مجلة القضاة يناير — أبريل

لا يجوز الاتفاق على ما يخالف هذه التشريعات ، فلا يجوز مثلا الاتفاق في عقد الإيجار على أن المستأجر يقبل بمحض اختياره الأجرة المتفق عليها ولو اتضح فيما بعد أنها تجاوز الحد القانوني وعلى أنه ينزل بذلك

١٩٨١ ص ٣٠٥ الذى قضى بسريان القانون ١٩٧٧/٤٩ على دعوى الاخلاء المرفوعة على المستأجر بسبب تأخره في وفاء الاجـرة في ظل القانون ٥٢/ ١٩٦٩ واجاز للمستأجر توقى الاخلاء بسداده الاجرة والمصاريف والنفقات الفعلية دون الفوائد ، وعدم سريان القانون ١٩٦٩/٥٢ عليها وهو الـذى يقضي بوجوب أداء الفوائد . وأيضا نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٥٠ — ٣٠٠ وقد جاء فيه أنه « اذ كان المقرر — فى قضاء هذه المحكمة — أنه طبقا للمبادىء الدستورية المعمول بها أنه من حق السلطة التنفيذية اصدار اللوائح التشريعية اللازمة لتنفيذ القوانين ، وكان يقصد بالقانون معناه الاعم ، فيدخل في هذا المجال أى تشريع سواء كان صادرا من السلطة التشريعية أو من السلطة التنفيذية عملا بالتفويض المقرر لهـا طبقا للمبادىء الدستورية المتواضع عليها ، وهو ما يطلق عليه اللائحة أو القرار . فانه لا تسرى أحكام هذه القرارات الوزارية وتلك اللوائح الا على ما يقع من تاريخ صدورها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها الا اذا كانت صادرة تنفيذا لقوانين ذات أثر رجعى . لما كان ما تقدم وكان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ... المعمول به اعتبـارا من ١٩٦٩/٨/١٨ نظم في الفقـرتين ١ و ٢ من المـادة ٢٦ منه حالات تأجير الاماكن المفروشة بالنسـبة للمالك والمستأجر ، وأجازت الفقرة ٣ منها استثناء لوزير الاسكان بقرار يصدره — بعد أخذ رأى الوزير المختص — وضع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لاغراض السياحة وغيرها من الاغراض ، ثم صدر القراران الوزاريان رقما ٤٨٦ و ٤٨٧ لسنة ١٩٧٠ في ١٩٧٠/٨/١٧ نفـاذا لهـذه الفقرة ، فان هذين القرارين الوزاريين لا يطبقان الا على العقود التى تبرم في ظلهما بعد صدورهما أو على العقود التى تكون سارية فعلا عند العمل بهما طبقا للاثر المباشر للتشريع . لما كان ما سلف وكان واقع الدعـوى على ما يبين من مدونات الحكم المطعون فيه ان المطعون عليه الاول أجر شقة النزاع مفروشة من باطنه بغير اذن من المالك الى المطعون عليهم الاخرين اعتبارا من ١٩٧٠/٧/١ قبـل العمل بالقـرار الوزارى رقم ١٩٧٠/٤٨٦ الصادر في ١٩٧٠/٨/١٨ واستمرت الاجارة بعد ذلك التاريخ وحتى آخـر اغسطس ١٩٧٠ ، فان واقعة التأجير من الباطن تخضع لذلك القرار عملا بالاثر المباشر له .

(٢٧مكرر) في هذا المعنى السنهورى في الوسيط جـ ٦ مجلد ٢ ص ٨٩٢ في نبذة ٥٦٩ ، أنور العمروسى في قواعد واجراءات ايجار الاماكن وتخفيض الاجرة سنة ١٩٦٦ ص ٢٦ ، كامل محمد بدوى في المرجع في قانون ايجـار الاماكن سنة ١٩٦٣ ص ٥ نبذة ٤ ، سمير تناغو في عقد الايجار سنة ١٩٧٠ نبذة ١٩٦ ص ٣٢٦ .

مقدما عن حق نقص الأجرة أو المطالبة بما يكون قد دفعه زائدا عن الحد القانونى ، أى أن مثل هذا الاتفاق يقع باطــلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بحقوقه التى نزل عنها (٢٨) . أما الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، فيكون صحيحا لا مخالفة فيه للنظــام العام ، لأن ما يتعلق بالنظام العام هو منع تقاضى أجرة تزيد عن الأجرة القانونية ،

---

(٢٨) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ ، بنها الابتدائية ٢٣ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ — ١٣١٤ — ٥٦٦ .

غير أن هذين الحكمين قد فرقا بين رضا المستأجر وقت التعاقد بالاجرة الزائدة وباسقاط حقه فى المطالبة مستقبلا برد الفرق ، وبين رضاه بذلك بعد التعاقد وبعد أن يكون دفع فروقا وثبت له حق المطــالبة بردها ، فابطلا الرضا الاول ولكنهما أعملا الاخير وقضيا بناء عليه بعدم احقية المستأجر فى العودة الى المطالبة برد الزيادة ، مع خلاف بين الحكمين فى تعليل ذلك .

فذهبت محكمة مصر الابتدائية الى انه اذا أقام المستأجر مدة واستمر يدفع الاجرة الزائدة دون اعتراض ، فان سكوته هذا وان كان لا يسقط الحق بطبيعة الحال الا انه يجعل المؤجر فى منزلة من يقبض الثمرة بحسن نية فلا يجب عليه الرد الا من تاريخ المنازعة القضائية والتى ينتهى بهــا حسن نيته .

ونحن نرى هذا التعليل محل نظر ، لان المؤجر لا يعتبر حسن النية فى قبض الزيادة الا اذا كان يجوز له اعتبار نزول المستأجر عن حقه فى المطالبة برد الزيادة اليه نزولا صحيحا . واذن يكون مناط المسالة هو ما اذا كــان يجوز للمستأجر اسقاط حق قرره له التشريع الاستثنائى . والظــاهر ان المحكمة كانت فى حكمها المذكور متأثرة بتعلق التشريع الاستثنائى بالنظام العام الى حد جعلها تعمم حكم الاتفاقات المخالفة له ولا تميز بين ما يتم منها وقت ابرام الايجار وما يتم بعد ذلك وبعد ان يتمتع المستأجر فعلا بالحماية التى حاطه بها المشرع ، فيرى بملء حريته انه فى غير حاجة اليها ويرضى بالنزول عنها .

وقد فطنت الى ذلك محكمة بنها الابتدائية فى الحكم المشار اليه آنفا اذ قررت « ان على المستأجر بعد تعاقده على استئجار مكان معين واستقراره فيه ان كان يعتقد بحق أنه مغبون فى الاجرة المتعاقد عليها أو انها تزيد على الاجرة القانونية ان يبادر الى استعمال حقه المخول له بان يطالب قضاء بتخفيضها الى الحد القانونى فى مدى أجل معقول يخضع لتقدير القضاء ، فان لم يفعل كان مقصرا فى حق نفسه ومعتبرا أنه قد قبل الاجرة التعاقدية ومتنازلا عن هذا الحق تنازلا لا رجوع فيه ، وذلك استقرارا للمعــاملات بين المتعاقدين ، خاصة وان المسلم به قضاء وفقها أن لصاحب الحق الذى اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه اذا شاء متى كان من قبيــل

اذ تعتبر هذه الأجرة حدا أقصى لا يجوز الاتفاق على ما يجاوزه ولكن يجوز الاتفاق على ما دونه(٢٨مكرر) ، وقد اطرد قضاء محكمة النقض على أن الاتفاق على نقص الأجرة عن الحد الأقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام اعتبارا بأن الأجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه الا أنه ليس ثمة مانع من الاتفاق على أجرة أقل • ونقص الأجرة عن هذا الحد يعتد به أخذا بشريعة العقد مادامت مدة الايجار المتفق عليها لا زالت سارية(٢٨مكرر ثان) ، فاذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا للعين بناء على الامتداد القانونى فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الأجرة القانونية لأن مؤدى الامتداد القانونى أن يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى لايجار الأماكن المتعلقة بالمدة والأجرة فيمتد العقد الى أجل غير مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون دون الأجرة المسماة لمدة العقد

المصالح المالية ولو كان القانون الذى اكتسب الحق تحت ظله من قوانين النظام العام » .

وسبق أن قضت بذلك ايضا محكمة مصر الابتدائية حيث قررت فى أول مايو ١٩٤٤ (فى ظل الاوامر العسكرية السابقة) انه اذا قبل المستاجر عن طيب خاطر ، وهو محصن بحماية الاوامر العسكرية الخاصة بالايجار ، أن يزيد الاجرة عن الحد القانونى الذى تسمح به تلك الاوامر ، فلا تكون ثمة اى حكمة لتدخل الشارع او المحاكم فى امر هذه الزيادة ، ويصبح النظام العام ولا شأن له بهذا الموضوع ، لان لصاحب الحق الذى اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن يتنازل عنه اذا شاء متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذى اكتسبه تحت ظله من قوانين النظام العام (المجموعة ٤٤ — ١٣٩ — ٧٠) .

(٢٨مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ وقد جاء فيه أن الاتفاق على الاجرة الاقل يتعين اعماله طوال مدة العقد الاتفاقية . نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٩ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ .

(٢٨مكررثان) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١ وانظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ ، نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق وانظر ما سيجىء عن عينية تقدير الاجرة فى نبذة ٣٤ ونبذة ٥٥ .

الاتفاقية ، أما اذا ارتضى المؤجر خلال فترة الامتداد القانونى للعقد اقتضاء الأجرة المخفضة فانه يلتزم بما ارتضــاه أجرة للعين أقل من الأجرة القانونية ولا يجوز له أن يتحلل بارادته المنفردة من هذا الاتفاق اعمالا للقوة الملزمة له • ويعتبر المشترى الجـــديد للعقار الكائنة به العين المؤجرة خلفا للمؤجر البائع الذى ارتضى الأجرة الأقل • ويلتزم بها مثله • (نقض مدنى ٢٣ مايو ســـنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ ســنة ٤٨ ق ؛ نقض مدنى ٢١ مارس سنة ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥)، •

وتقدير أجرة الأماكن طبقا للقوانين المنظمة للايجارات متى صار نهائيا تتحـــدد به القيمة الايجارية ازاء الكــافة بما فيهم المستأجرون التــالون للعين ذاتهــا (٢٨ مكرر ثالث ، فــلا يجــوز الإتفـــاق مقــدما على تحــديد أجرة معينـــة للوحدة السكنية الجـــديدة على خلاف ما قرره قانون ايجار الأماكن بتحديدها لأن مؤدى هذا الاتفاق خضوع تحديد أجرة العين لارادتهما بمنأى عن الأسس التى حددها المشرع بتقدير الأجرة القانونية وهو ما يخالف النظام العام • أما اذا تحددت الأجرة بصورة نهائية بمقتضى قرار لجنة التقدير الذى أصبح نهائيا بفوات ميعاد الطعن فيه أو بمقتضى الحكم النهائى الصادر فى الطعن فيجوز عندئذ الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على انقاصها لأن هذا الاتفاق قاصر عليهما ولا يمس التحديد القانونى لأجرة العين • (نقض مدنى ٣٠ مايو ســـنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ ســـنة ٤٩)

و (ثالثا) ان الاتفاق على مخالفة أحكامه يعتبر تحايلا على القانون يجوز اثباته بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن (٢٩ •

(٢٨مكررثالث) نقض مـــدنى ١٣ يونيـــه ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٥٥٢ سنة ٥٢ ق ، وانظر ما سيجىء عن عينية تقدير الاجرة فى نبذة ٣٤ .

(٢٩) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجمـــوعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض =

و (رابعا) ان لمحكمة النقض أن تثير مخالفة هذا القانون من تلقاء نفسها شريطة توافر جميع العناصر التى تتيح الالمام بها لدى محكمة الموضوع (٢٩مكرر) •

وفى ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ نص قرار التفسير التشريعى رقم ١٩٦٥/٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام ذلك القانون على اعتبار قواعد القانون المذكور جميعها آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها (٣٠) •

وقد قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١١ يناير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٤٤/٤٧ ق بأنه وان كان الأصل أن آثار العقد تخضع لأحكام القانون الذى أبرم العقد فى ظله ، الا أنه يستثنى من ذلك حالة القوانين المتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر على آثار العقود التى أبرمت قبل بدء العمل بتلك القوانين • ومن هذا القبيل أحكام قوانين ايجار الأماكن وقراراتها التنفيذية ، فانها تتعلق بالنظام العام ، وتسرى بأثر مباشر على آثار عقود الايجار ولو كانت مبرمة قبل العمل بها (٣٠مكرر) •

ويجب أن يكون ملحوظا أن مؤدى المادة ١٨٧ من الدستور بعدم رجعية القوانين هو خضوع المراكز القانونية التى نشأت واكتملت

---

٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

(٢٩مكرر) نقض مدنى ١٣ ابريل سنة ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٣٢ — ١١١٥ — ٢٠٨ ، ١٧ فبراير سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٢٥٤ — ٤٦ .

(٣٠) أنظر تطبيقا لهذا القرار فى نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٠/١٠٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

(٣٠ مكرر) مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٧٣ وانظر بقية هذا الحكم فى الهامش التالى رقم ٣١ .

وأصبحت حقا مكتسبا فى ظل قانون قديم من حيث آثارها وانقضاؤها وفقا لأحكام هذا القانون، وأن ما يرد فى قانون لاحق من أحكام، انما يطبق بأثر فورى ومباشر فى هذا الشأن على ما لم يكن قد اكتمل من هـذه المراكز ، وأن العبرة فى هذا الصدد هو بوقت حصول الواقعة المنشئة أو التى اكتمل بها المركز القانونى وليس بوقت المطالبة به ، طالما لم يحدد القانون ميعادا لذلك • وهذا ما جرى عليه قضاء محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩ فبراير سنة ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢٠٠٣ سنة ٥٠ ق الذى استطردت فيه الى أنه : « لمـا كان البين من الأوراق ومدونات الحكم المطعون فيه أن واقعة اخلاء المطعون ضـده الشقة استئجاره وهدم العقار تمت قبل ١٩٧٧/٩/٩ ــ تاريخ العمل بأحكام القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ــ نفاذا لقرار هندسى صدر بالهدم لأيلولته للسقوط صدر فى ١٩٧٥/٦/٢٦ وأن المطعون ضـده كان يشغل وحـدة بالدور الأرضى منه للسكنى وبالتالى فقـد نشأ واكتمل له ــ بواقعة الاخـلاء والهدم ــ مركز قانونى أضحى حقا مكتسبا قبل هذا التاريخ يخول له اعمالا للمادة ٣/٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الحق فى شـغل وحدة بالعقار الجديد وفق القواعد والاجراءات التى حددها قرار وزير الاسكان رقم ٤١٨ لسنة ١٩٧٠ المنفذ له ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد صدر وأصبح نافذا منذ ١٩٧٧/٩/٩ ومن ثم فلا يسرى على واقعـة النزاع ولا يطبق فى مجـالها ما يكون قد ورد به من قواعـد موضوعية لا تخول مثل هذا الحق الذى نشأ واكتمل قبل صدوره ، فاذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأعمل القانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح ، وبالتالى يكون النعى على غير أساس » •

وقد تقدم أن المـادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصت على أن « يستمر العمل بالاحكام المحددة للاجرة والعـقوبات المقـررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، والقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض

الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » • وظاهر أن من هذه الأحكام حكم المادة ٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى يقضى بأن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ••• » ، لأنه من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وهو يفيد تعلق تلك الأحكام بالنظام العام •

كذلك نصوص المواد من ٧٦ الى ٨٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى تفرض عقوبات مختلفة على مخالفة الكثير من أحكامه تؤكد تعلق هذه الأحكام بالنظام العام •

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون الأخير من التاريخ المحدد لبدء العمل به وهو ٩ سبتمبر ١٩٧٧ على جميع المنازعات المطروحة أو التى ستطرح على المحاكم بعد هذا التاريخ ولو كانت ناشئة عن عقود أبرمت قبل صدوره(٣١) ، ولا يجوز ابتداء من التاريخ المذكور الاتفاق على

---

(٣١) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩—١٥٩—٧٣ ، وقد جاء فيه أنه لما كان من المقرر طبقا للمبادىء الدستورية المتواضع عليها أن احكام القوانين لا تجرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا تنعطف آثارها على ما وقع قبلها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ، وكان الاصل أن للقانون الجديد اثرا مباشرا تخضع لسلطانه الاثار المستقبلة للمراكز القانونية الخاصة الآ فى العقود ، فتخضع للقانون القديم الذى ابرمت فى ظله ما لم يكن القانون الجديد من النظام اللعام ، فيسترد سلطانه المباشر على الآثار المترتبة على هذه العقود ، طالما بقيت سارية عند العمل بالقانون الجديد دون أن يكون ثمة تعارض بين هذا المبدأ وبين قاعدة عدم رجعية القوانين ، وكان المراد بالقانون — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو القانون بمعناه الاهم ، فتدخل فيه كافة التشريعات سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية ، أم من السلطة التنفيذية عملا =

ما يخالف أحكام هذا القانون ، كما لا يجوز الاتفاق على أن لا يسرى هذا القانون على اجارة معينة فيما يتعلق بحكمه القاضى بعدم الترخيص للمؤجر بطلب اخلاء العين المؤجرة بمجرد انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد(٣٢) • ولكن ذلك لا يمنع المستأجر من النزول بعد انقضاء مدة العقد الأصلية عن حقه فى امتداد العقد بقوة القانون(٣٣) ، ويقع تعهده فى هذه الحالة باخلاء العين المؤجرة فى ميعاد معين صحيحا (٣٤) ، بل لا يمنعه حتى قبل انقضاء هذه المدة من النزول عن الباقى منها متى كان هذا النزول تاليا لابرام العقد ولتسلم المستأجر العين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون فى الانتفاع بها • أما اذا أدرج هذا النزول فى عقد الاجارة عند ابرامه أو قبل أن يتسلم المستأجر العين المؤجرة ، فانه يقع باطلا ولا يعتد به لانطوائه على حكم مخالف لقاعدة متعلقة بالنظام العام(٣٥) •

٤ — **خطة البحث** — ظهر مما تقدم أن التشريعات الخاصة المعدلة لأحكام القانون المدنى فيما يتعلق بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى أريد بها علاج أزمة المساكن قد تعددت وتطورت

= بالتفويض الصادر اليها ، وكانت احكام قوانين الايجار الاستثنائية المتتابعة آمرة ومتعلقة بالنظام العام ، فتسرى بأثر مباشر فورى من تاريخ العمل بها على جميع الآثار المترتبة على عقود الايجار حتى ولو كانت مبرمة قبل العمل بها .

وفى هذا المعنى أيضا بالنسبة الى القرارات الوزارية التى تصدر بناء على تلك التشريعات نقض مدنى ٢ يونيه سنة ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٣/٣٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٢٦٦ — ٢٤١ ، وايضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين رقمى ١٢١٣ و ٤٩/١٣٩٤ ق مجلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٣١٨ .

(٣٢) مصر مستعجل ٢٣ يناير ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥٥٤ لسنة ١٩٥٦ وانظر ما سيجىء فى نبذة ٥٠ .

(٣٣) وقد نصت المادة ١٦ من القانون الفرنسى الصادر فى أول سبتمبر ١٩٤٨ على ذلك صراحة (انظر فاضل حبشى ص ٧٩) .

(٣٤) نقض فرنسى ١٤ ديسمبر ١٩٤٣ جوريسكلاسير الدورى ٤٤ — ٤ — ٥٢ .

(٣٥) يراجع أيضا ما سيجىء فى نبذة ٥٠ وما بعدها .

وانتهت الى ما استقر فى نصوص القـانون الحالى رقم ١٩٧٧/٤٩ وفى نصوص القانون التالى رقم ١٩٨١/١٣٦ فى شـأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وقد تضمن هذان القانونان الى جانب أحكام تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أحكام هدم المبـانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام المنشـآت الآيلة للسـقوط وترميمها وصيانتها ، وكذلك أحكام تمليك وحدات الأماكن •

ولذلك سنقسم هذا المؤلف ثلاثة أقسـام ، نخصص أولها لشرح أحكام ايجار الأماكن ، بما فى ذلك ايجـار الأماكن المفروشة والميزات الممنوحة لكل من طائفتى المؤجرين والمسـتأجرين والتيسـيرات المقررة لتوفير المساكن وتفريج أزمة السكن ، مضافا اليها أحكام الاعفـاءات الضريبية وأحكام العقوبات والأحكام الانتقالية ، ونتنـاول فى القسم الثانى أحكام هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها ، ونفرد القسم الثالث لأحكام تمليك وحدات الأماكن •

القسم الأول

احكـــــام ايجـــــار الأمـــاكن

البَابُ الأوَّل

الأماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص

والأماكن التى لا يسرى عليها

الفصل الأول

الأماكن التى يسرى عليهـــا هذا التشريع

٥ ــ (أ) **نطاق تطبيق هذا التشريع** ــ كانت المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تحدد نطاق تطبيق هذا التشريع الخاص ، وذلك بايراد نص المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعـــديلات سنعرض لها فيما يلى •

فقد كانت المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكامه « فيما عدا الأراضى الفضاء على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة ، مستأجرة من المالك أم من ستأجر لها ، وذلك فى المدن والجهات والأحياء المبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون• ويجوز لوزير الداخلية بقرار منه تعديل هذا الجدول بطريق الحـــذف أو الاضافة » (١) • ثم عدل النص بالقرار بقـــانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٦٢ الذى أقره مجلس الرياسة بجلسته المنعقدة فى ١٢ ديسمبر ١٩٦٢

---

(١) انظر الجدول المشـار اليه والقرارات الوزارية الصـادرة بالاضـافة اليه او بالحذف منه فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ١٦ و ١٧ •

على الوجه الآتى : « تسرى أحكام هذا القانون ، فيما عـــدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجـــرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة، مستأجره من المالك أم من مستأجر لها ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون نظام الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ • أما القرى ، فلا تسرى عليها أحكـــام هذا القانون الا بقرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص » • فألغى بهذا التعديل الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وأصبح هذا القانون ســـاريا على جميع عواصم المحافظات وعلى جميع المدن وكذلك على القرى التى قد يصدر بتعيينها قرار من وزير الاســـكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٢) •

وقد ترتب على هذا التعديل سريان أحكام القـــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على جميع العلاقات التأجيرية المتعلقة بأماكن واقعة فى العواصم والمدن المشار اليها أو فى القرى التى تضاف اليها بقرارات وزارية ولو لم تكن هذه المدن أو القرى واردة من قبل فى الجدول المرافق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل تاريخ العمل بهذا التعديل •

ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لعـــام ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى فوض بموجبه المحافظون فى بعض اختصاصات الوزراء ، وبنـــاء عليه أصدر محـــافظ الفيوم قرارا باخضاع بعض القرى الواقعة فى محافظته لأحكام القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ الذى ينظم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين • وبناء على هذا القرار مد تطبيق أحكام القانون المذكور الى تلك القرى ، فطعن فى هذا

---

(٢) أنظر تعديل هذا النص بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فى ص ٣٤ ثم بالقانون ١٩٧٧/٤٩ فى ص ٣٧ •

القرار بعدم دستوريته وقضت المحكمة الدستورية العليـا بتاريخ أول أبريل ١٩٨٩ ببطلان هذا القرار لعدم دستوريته ، ومن قبل كانت محكمة النقض قد قضت بتاريخ ١٩ يونيـه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢١٦ سنة ٥٢ ق ببطلان قرار محافظ الدقهلية بمد أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الى بعض قرى محافظته وقالت فى أسباب حكمها :

« ان من الأصول الدستورية المقررة أن السلطة التنفيذية لا تتولى التشريع ، وانما يقوم اختصاصها أساسا على اعمال القوانين وأحكـام تنفيذها • غير أنه استثناء من هذا الأصل عهد الدستور اليها فى حالات محددة أعمالا تدخل فى نطـاق الأعمـال التشريعية ، من ذلك اصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين ، فنص فى المادة ١٤٤ من الدستور على أن : « يصدر رئيس الجمهورية اللوائح اللازمة لتنفيذ القوانين بمـا ليس فيه تعديل أو تعطيل لها أو اعفاء من تنفيـذها » • ومؤدى هـذا النص أن الدستور حدد على سبيل الحصر الجهات التى تختص باصدار اللوائح التنفيذية ، فقصرها على رئيس الجمهورية أو من ينيبه فى ذلك أو من يعينه القانون لاصدارها ، بحيث يمتنع على من عداهم ممارسة هذا الاختصاص الدستورى ، والا وقع عمله مخالفا لنص المـادة ١٤٤ المشار اليها ، كما أنه متى عهد القانون الى جهة معينة باصدار القرارات اللازمة لتنفيذه استقل من عينه القانون دون غيره باصدارها •

واذ كان القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجيـر وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر قد حدد فى بعض نصوصه الأحكام التى يتوقف تنفيذها على صدور قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ومن بينها ما نصت عليه الفقرة الثانية من مادته الأولى من أنه « يجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكام البـاب الأول منه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون الحكم المحلى ، فانه طبقا لهذا النص واعمالا لحكم المادة ١٤٤ من الدستور — على ما

تقدم بيانه ـ يكون وزير الاسكان هو المختص وحده باصدار القرارات المنفذة للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليها ، ويكون قرار محافظ الدقهلية رقم ٢٥٥ لسنة ١٩٧٢ الذى نص على مد نطاق سريان أحكام الباب الأول من هذا القانون على عزبة وهدان الكائنة بها عين النزاع قد جاء معيبا بمخالفة القانون لصدوره من سلطة غير مختصة باصداره ، ومن ثم فلا يصلح سندا لسريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على واقعة الدعوى » .

وبالعكس من ذلك تعين وقف سريان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على العلاقات التأجيرية المتعلقة بأماكن واقعة فى مدن أو قرى كانت واردة فى الجدول المرافق لذلك القانون أو مضافة اليه اذا لم تعد هذه المدن أو القرى داخلة فى ضمن الجهات التى عينها التعديل الجديد ولو كانت تلك العلاقات نشأت قبل العمل بهذا التعديل ، لأن استبعاد مدينة أو قرية من تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن يكون له أثر فورى حتى بالنسبة الى العلاقات السابقة .

وقد ثار الخلاف فيما يتعلق بكيفية تطبيق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له على الأماكن الواقعة فى جهات كانت فى الأصل غير خاضعة لأحكام تلك القوانين ثم مد اليها سريانها بقرارات خاصة .

واقتصر الخلاف على مسألة تطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتعيين أجرة قانونية لتلك الأماكن . أما أحكامها الأخرى وبخاصة حكم الامتداد القانونى للاجارة وما يرد عليه من استثناءات يجوز فيها للمؤجر طلب الاخلاء ، فقد اتفق الرأى على أنها تنطبق على تلك الأماكن من وقت صدور القرار بمد سريان تلك القوانين اليها (٣) وذلك بأثر فورى دون أثر رجعى .

---

(٣) انظر فيما يتعلق بسريان قوانين ايجار الاماكن على القرية التى =

ففيما يتعلق بتطبيق أحكام تلك القوانين المتعلقة بتحديد أجـرة قانونية للأماكن المذكورة ظهرت عدة آراء (٤) •

وكان الرأى الـذى رجح فى هـذا الشأن فى ظل القـانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن تطبق على أجرة الأماكن الواقعة فى الجهات التى أضيفت الى نطاق تطبيق قوانين الايجار الخاصة بقرارات وزارية القـوانين القائمة وقت صدور هذه القرارات كل منها بحسب نطاق تطبيقه العادى الذى ترسمه تواريخ انشاء الأماكن ، أى اذا كانت الأماكن الواقعة فى تلك الجهات قد بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ فان أجرتهـا تحدد كما تحدد أجرة الأماكن الخاضعة للمرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ • وكذلك اذا كان تاريخ انشائها يدرجهـا فى ضمن فئة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٥٨/٥٥ أو القانون ١٩٦١/١٦٨ • أما اذا كانت قد أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فتحدد أجرتها بواسطة اللجان التى أنشأها القانون ١٩٦٢/٤٦ وتسرى عليها أحكام المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ اذا لم يكن تقدير اللجان قد أصبح نهائيا وقت بدء العمـل بهذا القانون (٥) ، فتخفض أجرتها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (٦) ؛ على أن لا تسرى عليها تخفيضات الأجرة التى قضت بها تلك القوانين الا من تاريخ صدور القرار الوزارى باضافة هذه القرى الى نطاق تطبيق تلك القوانين (٧) • ويكون ذلك تطبيقا للأثر المبـاشر أو الفورى للقـانون

= يمد نطاق تلك القوانين اليها بقرار وزارى من تاريخ نشر هذا القرار رأى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد بالملف ٤٢٠/١٢/٢٧ بتاريخ يوليه ١٩٧٢ الذى سيجىء فيما بعد فى الهامش ١٢ .

(٤) انظر فى الآراء المختلفة فى هذا الشأن وفى بيان أحكام المحاكم التى أخذت بكل منها الطبعة السابعة من هذا الكتاب فى ص ٢٠ .

(٥) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٨٧ وما بعدها .

(٦) الجيزة (الدائرة الاولى) ٣٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/١٨٧٦ .

(٧) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة المرافق =

المتعلق بالنظام العام ، ولا تسرى على آجرة المدة السابقة على تاريخ صدور القرار المذكور طالمـا أنه لم ينص فيه صراحة على أن يكـون له أثر رجعى فيما قبل هذا التاريخ (٧مكرر) .

وقد رأى المشرع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يحسم الأمر ، فبعد أن أورد فى مادته الأولى مثـل نص المـادة الأولى من القـانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات طفيفة ، أضاف اليها فقرة جديدة تبين

= والاسكان والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٢٨ يونيه ١٩٦٦ملف ٣٠/٢/٧٦ (يراجع نص هذه الفتوى فى هامش ص ٣٢ من الطبعة الثامنة من هذا الكتاب) .

(٧مكرر) فى هذا المعنى مصطفى زعزوع فى تعليق على المادة الاولى من قوانين ايجار الاماكن ، مجلة القضاة عدد يناير أبريل ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها ، وقد اشار سيادته الى حكم نقض ٣١ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق جاء فيه « ان التفويض التشريعى المقرر لوزير الاسـكان بنص المادة ١ من القانون ١٢١/١٩٤٧ بسريان أحكام هـذا القـانون على القرى التى يصدر بتحديدها قرار منه قد جاء خلوا مما يشير الى رجعية اثر ذلك السريان ، وهو ما لا يتأتى الا بنص قانونى صريح ، فان أحكـام ذلك القانون لا تنطبق على الاماكن المؤجرة فى القرى التى امتد اليها سريانه الا ابتداء من تاريخ العمل بالقرار الوزارى الصادر بذلك دون المساس بأوضاع الاجرة التعاقدية التى كانت قائمة آنئذ احتراما لارادة المتعاقدين التى نشأت فى ظل المشروعية والتى تحتفظ بهذه الصفة ، فلا يسوغ من ثم تعديلها مادام لم يرد فى القانون ما يجيز ذلك . لما كان ما تقدم وكان الحاق الجهة التى تقع بها العين مثار النزاع بالجدول المرفق بالقانون ١٢١/١٩٤٧ لم يتحقق الا فى سنة ١٩٦٤ ، فان الاجرة الاتفاقية القائمة آنئذ لتلك العين تظل بمأمن من المساس بها ما لم يطرأ بعـد هذا التعديل الآخير قانون يقضى بتعديلها ، فيسرى عليها عندئذ بأثر فورى . ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم فى قضائه هذا النظر القانونى الصحيح بما قرره من انطباق حكم القانون رقم ٧/١٩٦٥ دون غيره من القوانين السابقة عليه على الاجرة الاتفاقية بمقتضى عقد الايجار المبرم بين الطرفين ، وانه مادام المسلم به من جانب الطـاعن — المستأجر — أنه تم تخفيض تلك الاجـرة بنسبة ٢٠٪ اعمـالا لهـذا القانون ، فانه لا يكون له من ثم حق فى طلب المزيد من التخفيض ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ١٨٦١ — ٣٣ ، وايضـا ١٤ ينـاير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق .

أثر قرار وزير الاسكان والمرافق بمد سريان أحكام هذا القانون كلها أو بعضها على بعض القرى بنصه صراحة على أن لا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره ، فنصت المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه :

« فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعـــدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض سواء كانت مفروشة أوْ غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٦٠/١٢٤ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له .

« ويجوز بقرار من وزير الاســكان والمرافق مد سريان نطــاق أحكامه كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحــافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليهــا قانون نظام الادارة المحلية المشار اليه .

« ولا يكون لهــذا القرار أثر على الأجرة المتعــاقد عليها قبــل صدوره » .

ويلاحظ أن نص القانون ١٩٦٩/٥٢ جعــل قرار وزير الاســكان والمرافق بمد سريان أحكام هذا القانون الى بعض القرى يصدر بنــاء على اقتراح مجلس المحافظة لا بناء على اقتراح المحافظ كما فى القانون السابق ، ثم عدل ذلك فى القانون رقم ٤٩ لســـنة ١٩٧٧ على الوجه الوارد فيما يلى فى الهامش رقم ١٣ ، وكذلك فعل فيما يتعلق بمد سريان أحكام هذا القانون الى المنــاطق السكنية التى لا ينطبق عليهــا قانون نظام الادارة المحلية (٧مكررثان) .

(٧مكررثان) أنظر فيما يتعلق بتعريف المناطق السكنية المشار اليها ما سيجىء فى الهامش ١٤ من نفس هذا الفصل .

أما عن كيفية تطبيق قوانين الايجارات على أجرة الأماكن الواقعة فى القرى أو المناطق التى يصير اخضاعها لتلك القوانين بمقتضى قرارات من وزير الاسكان والمرافق ، فقد استعرض المشروع مختلف الآراء التى أبديت فى ظل القانون السابق واختار أن ينص صراحة على أن « لا يكون لهذا القرار (الذى يصدر من وزير الاسكان والمرافق) أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » .

فما معنى هذا النص وبأى الآراء السابقة أخذ ؟ ان هذا النص قد أضافته الى مشروع الحكومة اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة وقالت انها أضافته « حتى لا تتزعزع الروابط القانونية التى تكون قد نشأت قبل صدور قرار وزير الاسكان والتى كانت بطبيعتها بعيدة عن نطاق تطبيق القانون » (٨) .

ويبين من المناقشات التى دارت فى مجلس الأمة حول هذا النص أنه قصد به أن تعتبر الأجرة القائمة وقت صدور القرار الوزارى المشار اليه هى الأجرة القانونية أو هى أجرة الأساس التى تحسب بموجبها الأجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين قاضية بتخفيضات جديدة (٩) . وقد أخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة فى حكم صدر من دائرتها الخامسة عشرة بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٨٣٧ سنة ٨٩ ق (١٠) ثم محكمة النقض فى حكم لهـا بتاريخ ٣١ مايو

---

(٨) أنظر تقرير اللجنة المذكورة المنشور ضمن اعمال مجلس الامة ، الفصل التشريعى الثانى ، دور الانعقاد العادى الاول ، مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين المعقودة يوم الاحد ١٣ يوليه ١٩٦٩ ، وهو منشور فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

(٩) تراجع المناقشات المشار اليها فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ص ٢٦ وما بعدها ، وفى مجلة المحاماة س ٤٩ عدد ٧ و ٨ ص ٣٥ و ٣٦ .

(١٠) وقد جاء فى هذا الحكم ان مفاد نص القانون ١٩٦٩/٥٢ فى الفقرة الثالثة من مادته الاولى على ان لا يكون لهذا القرار اثر على الاجور المتعاقد =

١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق (١٠مكرر) •

وبهذا التفسير تقتصر فائدة هذا النص الجوهرية على الأماكن التى تستحدث بعد نشر قرار مد سريان قانون ايجار الأماكن الى القرية والأماكن التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك النشر • أما بالنسبة لايجارات المبانى القائمة والمؤجرة وقت صدور القرار الوزارى المذكور ونشره ، فان فائدة النص تكون جد ضئيلة ، اذ هى تقتصر على منع الملاك من زيادة الأجرة بعد نشره ، ولا تتناول القضاء على المبالغة فى الأجرة التى اتفق عليها قبل نشر ذلك القرار ، فى حين أن الغالب أن مثل هذا القرار لا يصدر الا بعد أن تكون قد استفحلت أزمة المساكن فى قرية معينة وتفشى فيها استغلال المؤجرين حاجة المستأجرين بالمغالاة فى الأجرة •

ولم يفت ذلك واضعى هذا النص ، كما لم يفتهم أن العدالة تقتضى رفع الغبن والاستغلال اللذين وقعا على المستأجرين وابطال أثر المغالاة فى الأجور ورد هذه الى الحدود المعقولة ، ولو بالنسبة الى المستقبل أى دون رد فروق عن المدة السابقة •

ولكن يظهر أنهم وجدوا صعوبات جمة تحول دون ذلك ، كانعدام

= عليها قبل صدوره أن الاجرة القائمة وقت صدور قرار وزير الاسكان بمد نطاق سريان أحكام ذلك القانون على قرية معينة تعتبر انها الاجرة القانونية أو أجرة الاساس التى تحسب بموجبها الاجرة القانونية اذا صدرت بعد ذلك قوانين تقضى بتخفيضات جديدة ، ومن ثم فيرفض القول بأن العين موضوع النزاع (وكانت واقعة فى ناحية بولاق الدكرور) قد خضعت لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لانه وقت صدور هذا القانون لم تكن منطقة بولاق الدكرور تخضع لاحكام القوانين الاستثنائية الخاصة بايجار الاماكن ولم يصدر القرار الخاص باخضاعها الا فى سنة ١٩٦٤ .

(١٠مكرر) مجلة القضاة عدد يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ١٤٠ وما بعدها الوارد نصه فيما سلف فى الهامش ٧ مكرر ، نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٦ ق ، مجموعة احكام النقض فى خمسين عاما ، المجلد الاول جزء ٢ ص ٣٣٤ نبذة ٤٥٢ .

=

أجرة الأساس وصعوبة الاهتداء الى أجرة المثل فى نفس القرية لندرة الأماكن المؤجرة فى القرى وتباينها الخ (١١) • فآثروا السلامة بتجميد الأجور القائمة وقت صدور القرار واعتبارها أجرة أساسية بالنسبة لما يصدر بعد ذلك من تشريعات معدلة للأجور ، وجاء على لسان رئيس لجنة الشئون التشريعية فى مجلس الأمة قوله « وقد تكون فكرة تحقيق العدالة فى الجانب الآخر ولكنه عدل يستحيل تطبيقه » ـ

ويكون الحكم كذلك أيضا فى حالة تحويل قرية معينة الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية طبقا لقانون الادارة المحلية رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ وقانون الحكم المحلى رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ الذى استبدل به القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ المعدل بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ ، فتسرى على أماكنها أحكام قوانين ايجار الأماكن من وقت نشر قرار رئيس الجمهورية بتحويلها الى مدينة دون حاجة الى أن ينص فى هذا القرار على ذلك • وتسرى القوانين الايجارية القائمة وقت صدور القرار المذكور على الأماكن التى تستحدث فى المدينة الجديدة بعد تحويلها الى مدينة أو التى تؤجر لأول مرة بعد ذلك ، ولا تسرى على الأماكن القائمة والمؤجرة من قبل ، ولا تخضع هذه الأماكن الأخيرة الا للقوانين الايجارية التى تصدر بعد ذلك (١٢) •

---

(١١) نفس المراجع السابقة المشار اليها فى الهامشين ٨ و ٩ •

(١٢) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ يوليه ١٩٧٢ ملف ٤٢٠/١٢/٢٧ وقد جاء فيها :

« ومن حيث انه بناء على ذلك فان تطبيق قانون الايجارات على قرية ما نتيجة لتحولها الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية يجب أن يخضع فى نطاق تطبيقه الزمنى لنفس القاعدة التى قررتها الفقرة الثالثة من المادة الاولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ . وهذا الخضوع يتأتى بطريق قياس واقعة تحول القرية الى مدينة بقرار من رئيس الجمهورية على واقعة تطبيق قانون الايجارات على القرية بقرار وزارى ، لاتحاد الحكمة فى الحالتين اتحادا تاما . والحكمة هنا هى رغبة المشرع فى المحافظة على الروابط القانونية التى نشأت قبل مد سريان القانون على القرية ، وهذا القياس مبعثه وجوب احترام نية المشرع التى أفصح عنها صراحة فى منطوق النصوص . =

وقد أخذ المشرع فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بالأحكام ذاتها التى تقررت بموجب القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفى ظل أحكـامه ، فنص فى المادة الأولى من القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه فيمـا عـدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكن أو لغيـر ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القـانون رقم ٥٢ سنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له (١٣) . ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطـاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بنـاء على اقتراح المجلس المحـلى للمحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليهـا نظـام

= « ومن حيث انه فضلا عن ذلك ، فان ارادة المشرع عدم المساس بالاجرة المتعاقد عليها قبل صدور الأداة المطبقة للقانون على مساكن القرية تتفق مع القاعدة العامة فى تطبيق النصوص من حيث الزمان التى تقضى بعـدم رجعيتها اذ ليس من شك ان تطبيق القانون على الاجرة المتعاقد عليها قبل سريانه فيه رجعية للنص الذى يجب كمبدأ عام تطبيقه بأثر مباشر على ما قد يستجد من علاقات قانونية بعد سريانه » .

(١٣) وقـد استبدل بالقانون ١٩٧٥/٥٢ القانون رقم ١٩٧٩/٤٣ ثم عدل هذا الاخير بالقانون رقم ١٩٨١/٥٠ وأصبح القرار واجبا ان يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة . وفيما يلى بيان المدن والقرى التى تسرى عليها هذه الاحكام :

(١) محـافظة اسـوان :

اسوان — كوم امبو — ادفو — عنيبه .

(٢) محـافظة قنـا :

الاقصر — قوص — نجع حمادى — دشـنا — آسـنا — ارمنـت فرشوط — نقادة — ابو طشت — قفط — ابو شوشة .

(٣) محافظـة سـوهاج :

سوهاج — جرجا — طهطا — طمـا — البلينا — أخميم — سـاقلته — المراغة — المنشاة — اولاد طوق شرق — جهينه — شـندويل — جـزيرة شندويل — الريانية العلق — أم دومة — شطا — كوم اشفاو — المدمر — شطورة — نزلة القاضى — الصوامعه غرب — الطليحات — نزلة عمارة — العزيزات — البطـاخ — الحواوين — نيـده — الكشح — الخيـام — بلصفورة — ادفا — روافع القصير — الحمادية — الصلعا ، سفلاق — =

= الجلاوية — البريا — أولاد حمزة — برديس — الشيخ مرزوق — أولاد عليو — العرابة المدفونة .

(٤) محافظة الوادى الجديد :
الخارجة — موط .

(٥) محافظة البحر الاحمر :
الغردقة — القصير — رأس غارب — السخنة .

(٦) محافظة اسيوط :
أسيوط — ديروط — منفلوط — أبو تيج — البداري — ابنوب — القوصية — ساحل سليم — الغنايم — صدفا — بني شقير — سلامون — ديروط الشريف — صنبو — مير — الحواتكة — الدوير — الواسطى — النخيلة — بنى محمديات — أم القصور — نزه (قرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٦/١٧٦) .

(٧) محافظة المنيا :
المنيا — مغاغه — أبو قرقاص — ملوى — بني مزار — مطاى — العدوة — سمالوط — الفكرية — دير مواس — معصرة سمالوط — تنده .

(٨) محافظة بنى سويف :
بنى سويف — الواسطى — بوش — الفشن — ببا الهناسيه — اشمنت — سمسطا .

(٩) محافظة الفيوم :
الفيوم — سنورس — ابشواى — طاميه — اطسا .

(١٠) محافظة الجيزة :
الجيزة — امبابة — البدرشين — الصف — العياط — الحوامدية — اوسيم — الواحات البحرية — ترسا (ملحق المحاماة ١٩٨٢ جـ ٢ ص ٤٠٨).

(١١) محافظة القاهرة :
القاهرة .

(١٢) محافظة القليوبية :
بنها — القناطر الخيرية — قليوب — طوخ — شبرا الخيمة — شبين القناطر — الخانكه — قها — كفر شكر — كفر الجزار — شبلنجه — أبو زعبل — كفر عبيان — ميت حلفا — الشموت — رصفا — ميت نما — منطى — مشتهر . يضاف حلوة بدوى مركز شبين القناطر (قرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٦/٦٥) .

(١٣) محافظة الشرقية :
الزقازيق — بلبيس — ههيا — فاقوس — منيا القمح — كفر صقر — =

أبو حماد — أبو كبير — الحسنية — درب نجم — الابراهيمية — مشتول العرق — القرين — القنايات .

(١٤) محافظـــة الاسماعيلية :
الاسماعيلية — فايد — القنطرة شرق — القصاصين الجديدة .

(١٥) محافظـــة الســويس :
الســـويس — بورتوفيـق — عتـــاقه .

(١٦) محافظـــة بورســـعيد :
بورســـعيد — بورفـــؤاد .

(١٧) محافظـــة دميـــاط :
دميـــاط — فارسكور — كفر ســـعد — عزبة البرج — السرو — كفر البطيخ — العنانية — المنطقة الواقعة على طريق دمياط / المنصورة بين كردونات مدينة دمياط وقرى الشعراء العناينة والسياله .

(١٨) محافظـــة الدقهليـــة :
المنصورة — ميت غمر — السنبلاوين — اجا — المنزلة — المطرية — دكرنس — بلقـاس — شربين — منية النصر — طلخا — منشأة صبرى — كوم النور — ناصر — ميت أبو غالب — الدراكه — كفـر بهيره مركـز ميت غمر (ملحق المحاماة سنة ١٩٨٢ جـ ٢ ص ٤٠٧) .

(١٩) محـــافظة كفر الشـــيخ :
كفـر الشـيخ — دسـوق — فوه — بيـلا — قلين — بلطيم — سيدى سالم — الحامول — مطوبس — ميت علوان — سخا — ابشان — كفر الجرايدة — منشأة عباس — أبو غنيمه — كفر عسكر غربى — الرياض — محلة دياى — عزبة دوو الجدادى — جزء من قرية كفر عسكر المتـداخل مع كتلة سكن ميت علوان . (أنظر أيضا القرار ٤٠٨ سنة ١٩٨٢ ، ملحق المحاماة ١٩٨٢ جـ ٢ ص ٤٢٠) .

(٢٠) محافظـــة الغربيـــة :
طنطا — كفر الزيات — المحـلة الكبـرى — زفتى — السنطه — سمنود — بسيون — قطور — محـلة مرحـومة وحصتها — الجوهرية — محلة منوف — برما وحصتها — ابيـار — القرشية — محلة زياد — مجول — منية سمنود — محلة أبو على — سنباط .

(٢١) محافظـــة المنوفيـــة :
شبين الكوم — بركة السبع — منوف — تلا — اشمون — الشهداء — قويسنا — سرس الليـــان — الباجور — ميت شـــهالة — سرسنا — شبرا بخوم — ميت بره .

=

الحكم المحلى المشار اليه (١٤) • ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره » •

وظاهر أن هـذا النص لم يأت بأى تغيير فى جوهر حكم المـادة

= محـافظة البحيـرة :
دمنهور — رشيد — كفر الدوار — ايتاى البارود — أبو حمص — شبراخيت — المحمودية — كوم حماده — الدلنجات — الرحمانية — آدكو — وادى النطرون — الخطاطبة — عزبة الشرم — وقرية الرحمانية (إنظر المحاماة تشريعات سنة ١٩٨٢ جـ ٢ ص ٤٥٤ و ص ٤٠٩) .
سنهور — شرنوب — قراقص — افلاقه — عزب شبرا (مركز دمنهور) (قرار وزير الاسكان رقم ١٧٥ سنة ١٩٨٦) .

(٢٣) محافظـة الاسكندرية :
الاسـكندرية :

(٢٤) محافظـة مطـروح :
مرسى مطروح — السلوم — سيدى برانى — الحمام — الضبعه — فوكه — سيدى عبد الرحمن — العلمين — برج العـرب — العميـد — كنجى مريوط — راس الحكمة — القصر — النجيلة — سيوة .

وجدير بالذكر أن وزارة الاسكان والتعمير قد اكتفت بعـد صـدور القانون ١٩٧٧/٤٩ بالقرارات الوزارية الصادرة قبل ذلك فى ظل القـانون ١٩٦٩/٥٢ بمد أحكام البـاب الاول من قانون ايجـار الاماكن الى بعض القرى ، ولم تر أصدار قرارات جديدة بذلك الا فيما يتعلق بقـرى لم تكن تشملها القرارات السابقة ، وذلك اعتباراً بأن ما صـدر من قرارات تنفيذية للقانون القديم ، وبالنسبة للنصوص الواردة فى تلك القرارات التى تتوافق مع القانون الجديد ، تبقى نافذة المفعول فى ظل القانون الجديد ما لم ينص صراحة على الغائها (قرب نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٧٣ مجمـوعة أحكام النقض ٢٤ — ٦٨٢ — ١٢٠ ، وأيضا ٢ يونيه ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٩٥٦ — ١٥٣) .

(١٤) والمقصود بهذه المناطق السكنية ما يعرف بخارج الكوردونات فى المدن وهى لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير (انظر فى مضبطة الجلسة السبعين كـلام المقرر فى ص ١٩) .

ويضرب الفقه مثلا لهذه المناطق السكنية بالمناطق السياحية البعيدة عن العمران مثل صحارى سيتى وهى لا توصف بأنها مدينة ولا توصف بأنها قرية (أنظر عزمى البكرى فى موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجـار وبيع الاماكن الخالية الجزء الاول سنة ١٩٨٢ ص ٢١ وقد اشار الى نعمان جمعة فى دروس فى عقد الايجار سنة ١٩٧٢ ص ٥) .

الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبخاصة فى حكم الفقرة الثالثة منه التى بقيت على حالتها كما وردت لأول مرة فى ذلك القانون بعد أن كان موضعها قد أثار قبل ذلك خلافا فى الرأى على الوجه الذى تقدمت الاشارة اليه والذى لم يعد له محل بعد أن حسم المشرع الأمر بهذا النص (١٤مكرر) •

وكل ما استحدثه النص الجديد هو الاشارة الى القانون رقم ١٩٧٥/٥٢ باصدار قانون نظام الحكم المحلى الذى حل محل القانون رقم ١٩٦٠/١٢٤ باصدار قانون نظام الادارة المحلية الذى كان يشير اليه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (١٥) ، كما استبدل فى الفقرة الثانية بالنص الذى كان يجعل قرار وزير الاسكان والمرافق بمد سريان أحكام القانون المذكور كلها أو بعضها على القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة النص على أن يكون ذلك بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة (١٥مكرر) • ثم عدل ذلك بمقتضى قانون نظام الحكم المحلى الجديد رقم ١٩٧٩/٤٣ فأصبح قرار وزير الاسكان واجبا أن يكون بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة ثم صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢ لسنة ١٩٨٢ فى شأن نقل بعض الاختصاصات الى الحكم المحلى ، ونص فيما نص عليه على تفويض المحافظين فى بعض اختصاصات الوزراء ومنها اختصاص وزير الاسكان فى تقرير مد سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على القرى وعلى المناطق السكنية

(١٤مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٠٢ سنة ٤٧ ق

(١٥) وقد حل القرار بقانون رقم ١٩٧٩/٤٣ محل القانون ١٩٧٥/٥٢ .

(١٥مكرر) وبناء على ذلك لا يكفى فى هذا الشأن صدور قرار من المحافظ ولا حتى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المحافظ ، بل لابد فى ذلك من صدور قرار من الوزير بناء على اقتراح المجلس الشعبى للمحافظة ، وإلا كان القرار باطلا وتعين على المحاكم الامتناع عن تطبيقه (فى هذا المعنى محمد عزمى البكرى فى موسوعة ايجار وبيع الاماكن الخالية جـ ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١) .

التى لا ينطبق عليها نظام الحكم المحلى • فأصدر محافظ الفيوم قرارا باخضاع بعض قرى محافظته الى آحكام القـــانون رقم ٤٩/١٩٧٧! استنادا الى قرار التفويض المذكور : فطعن فى هذا القرار بنـــاء على أن هذا التفويض مخالف للدستور وأحيل الطعن الى المحكمة الدستورية العليا ، وهذه قضت فى الطعن بتاريخ أول ابريل سنة ١٩٨٩ بقبـــوله وببطلان قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٢/١٩٨٢ فى شأن نقل بعض اختصاصات الوزراء الى سلطات الحكم المحلى • وبناء على ذلك بطل العمل بالقرارات الصادرة من المحافظين بمد سريان أحكام القـــانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على بعض القرى والمناطق السكنية • وأصبح يتعين أن يصدر بذلك قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة •

وبنـــــاء على ذلك لا يكفى فى مد سريان قوانين ايجـــار الأماكن على القرى والمناطق السكنية صدور قرار من المحافظ بذلك ، ولا حتى صدور قرار من وزير الاسكان بناء علىع اقتراح المحافظ بل لابد فيـــه من صـــدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس المحلى الشعبى للمحافظة والا كان القرار باطلا وتعين على المحاكم الامتنـــاع عن تطبيقه (فى هذا المعنى المستشار البكرى فى ايجـــار وبيع الأماكن الخالية جـ ١ سنة ١٩٨٢ ص ٢١) •

فيتحدد اذن نطاق سريان قانون ايجار الأماكن حسبما ورد بالمادة الأولى من القانون ٤٩/١٩٧٧ بالأماكن الواقعة فى الجهات التالية ·

(١) عواصم المحافظـــات •

(٢) والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قانون الحكم المحلى رقم ٤٣/١٩٧٩ المعدل بالقانون ٥٠/١٩٨١ •

(٣) والقرى والمناطق السكنية التى يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بمد سريان أحكامه اليها •

وهو بالتالى لا يسرى على القرى والمناطق السكنية التى لم يصدر مثل هذا القرار فى شأنها ولو كانت تعتبر بمقتضى نظام الحكم المحلى المشار اليه وحدات محلية (١٥مكررثان) .

(١٥مكررثان) «لما كانت المادة الاولى من قانون الحكم المحلى رقم ١٩٧٩/٤٣ المعدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٥٠ تنص على أن « وحدات الحكم المحلى هى المحافظات والمراكز والمدن والاحياء والقرى ، ويكون لكل منها الشخصية الاعتبارية ويتم انشاء هذه الوحدات وتحديد نطاقها وتغيير اسمائها والغائها على النحو التالى :

» (أ) المحافظات : بقرار من رئيس الجمهورية ، ويجوز أن يكون نطاق المحافظة مدينة واحدة .

« (ب) المراكز والمدن والاحياء : بقرار من رئيس مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

« (جـ) القرى : بقرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص ، وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة .

(ويلاحظ ان القرية يجوز انشاؤها بقرار من المحافظ على الوجه المذكور ، ولكنها لا تدخل فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن الا بقرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة) .

« ويجوز أن يشمل نطاق الوحدة المحلية للقرية مجموعة من القرى المتجاورة ويباشر المركز أو الحى بحسب الاحوال اختصاصات الوحدة المحلية بالنسبة للقرى التى لا تدخل فى نطاق وحدات محلية أو قروية » .

ويبين من ذلك أن القرية قد تعتبر وحدة محلية بالتطبيق لقانون نظام الحكم المحلى اذا صدر باعتبارها كذلك قرار من المحافظ بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، والا فلا تعتبر وحدة محلية ولا تكون لها الشخصية الاعتبارية ، وتبقى مجرد تجمع سكانى يجوز أن تضم الى مجموعة قرى أخرى متجاورة ليس لأى منها الشخصية الاعتبارية التى تثبت للوحدة المحلية ، وانما يجوز أن تدخل كلها فى نطاق قرية معتبرة وحدة محلية وذلك بقرار من المحافظ يصدر بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمركز المختص وموافقة المجلس الشعبى للمحافظة .

غير أن كل هذا التنظيم الوارد بقانون نظام الحكم المحلى لا يغير شيئا من نطاق سريان قوانين ايجار الاماكن ، فهذا النطاق يظل محددا بالاماكن الواقعة فى عواصم المحافظات وفى البلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لاحكام قانون الحكم المحلى ، وبالقرى والمناطق السكنية التى صدر بمد =

ومتى كان المكان واقعا فى احدى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى من القانون أو التى أضيفت اليها بقرار وزارى ، سرت عليه أحكام هذا القانون سواء كان ذلك المكان قد أقيم بناء على ترخيص من الجهة المختصة أو بدون ترخيص منها خلافا لما يقضى به القانون ، اذ أن مخالفة حكم قانون التنظيم الذى يوجب الحصول على رخصة قبل الشروع فى البناء لها جزاؤها المقرر فى قوانين التنظيم ولكنها لا تخرج المبنى من نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن (١٥ مكرر ثان) .

= سريان قانون ايجار الاماكن اليها قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة . فالقرى والمناطق السكنية — ولو صدر قرار من المحافظة باعتبارها وحدات محلية وفقا لقانون الحكم المحلى ، لا تدخل فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن بالرغم من ثبوت الشخصية الاعتبارية لها طالما لم يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بمد سريان أحكام قانون ايجار الاماكن اليها .

فليست كل القرى ولو كانت معتبرة وحدات محلية ومتمتعة بالشخصية الاعتبارية وفقا لقانون الحكم المحلى داخلة فى نطاق سريان قانون ايجار الاماكن ، بل أنها تحتاج فى ذلك الى صدور قرار من وزير الاسكان بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة ، والا فلا يسرى على الاماكن الواقعة بها قانون ايجار الاماكن .

(١٥مكرر ثان) وقد أثير فى مجلس الامة عند نظر المادة الثانية من مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ بجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ مناقشة طويلة بشأن المبانى التى أقيمت على اراضى لم تصدر باعتماد تقسيمها قرارات جمهورية وبالتالى لم يرخص لاصحابها فى اقامة مبان عليها ، فاصبحت هذه المبانى مخالفة لقانون التنظيم وبالتالى مستوجبة الحكم بازالتها . ولما كثر عدد هذه المبانى المخالفة فى جميع ضواحى القاهرة ، أصدر المشرع القانون رقم ١٩٦٦/٢٩ استثنى به من حكم الهدم والازالة جميع المبانى التى أقيمت بالمخالفة للتنظيم منذ عشر سنوات حتى تاريخ صدوره فى ١٩٦٦/٦/٣٠ ، فصار التساؤل عن حكم هذه المساكن من حيث تحديد أجرتها ، بعد ان رفضت لجان التقدير تقدير قيمتها الايجارية ، وانتهت المناقشة بتقرير السيد وزير الاسكان أن هذه الاماكن بالرغم من اقامتها خلافا لقوانين التنظيم وسواء شملها القانون ١٩٦٦/٢٩ أو لم يشملها تخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن ويتعين على لجان التقدير أن تقدر اجرة ما انشىء منها فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء بناء علا أخطار من مستأجرها او من تلقاء =

واذا كانت العين المشار اليها خاليـــة أو يقطنها مالكها وقد مد سريان قانون ايجار الأماكن اليها ، ثم أجــرت بعــد ذلك ، فانه يحق لمن استأجرها أن يطلب حساب أجرتها القانونية على أساس أجرة المثل ما دامت قد انعدمت أجرة الأساس الفعلية بالنسبة اليها(١٦) •

٦ — (ب) تعريف المقصود بالأماكن وأجزاء الأماكن التى يسرى عليها هذا التشريع — وقد عرفت المحاكم المقصود بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن » الواردة فى نص المادة الأولى من القانون ٤٩/١٩٧٧ والنصوص المقابلة له فى التشريعات الســابقة بأنه الأماكن المغلقـــة أو المحاطة بسور locaux fermés, entourés d'une clôture (١٦مكرر) • وهى تعنى بذلك كل حيز مغلق بحيث يكون حرزا (١٧) • ويقتصر ذلك فى الغالب على العقار المادى (١٧ مكرر) ولا يشمل المنقــول الا اذا كان

= نفسها بناء على كشوف الحصر التى يجريها عمال العوائد التابعون لمصلحة الاموال المقررة (انظر مضبطة مجلس الامة ١٣ يوليه ١٩٦٩) .

ويبدو أن الامر لا يختلف عن ذلك بالنسبة الى الاماكن التى انشئت بالمخـــالفة لاحكام قانون تقسيم الاراضى فيما بعـــد صدور القانون رقم ١٩٦٦/٢٩ سالف الذكر وحتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٥ فى شأن الابنية والاعمال التى تمت بالمخالفة لقانون تقسيم الاراضى المعدة للبناء .

(١٦) فى هذا المعنى مصطفى زعزوع فى تعليق على المـــادة الاولى من قوانين ايجار الاماكن مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ١٤٣ .

(١٦ مكرر) استئناف مختلط ٢٢ ابريل ١٩٤٧ (٥٩ ص ٢٠١) ، ٢٠ ابريل ١٩٤٤ (٥٦ ص ١٠٩) .

(١٧) السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ٥٧٥ ، وهناك راى يذهب الى ان المكان يجب أن يكون مبنيا (محمد لبيب شنب فى عقـــد الايجار ص ٧ نبذة ١١ ، مصر الابتـــدائية ١٣ فبراير ١٩٥٤ فى القضـــــية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣) .

(١٧ مكرر) اى الاشياء المادية الثابتة بطبيعتها (انظر كتابنا فى المدخل للعلوم القانونية الطبعة الرابعة سنة ١٩٦٧ نبذة ٣٥٥ ص ٦٧٠ والوافى جـ ١ سنة ١٩٨٧ نبذة ٢٥٥) ، فلا يشمل الحقوق العينية الواردة على أشياء مادية ثابتة ؛ فيما عدا حق الملكية الوارد على شىء مفرز . أما حق الملكية =

يصلح لايواء أشـــخاص كالذهبيـــات والعوامات وأكشاك الاستحمام أو لتخزين بضائع(١٨) ، وظاهر أن مدلول هذا اللفظ أوسع من مدلول لفظ المبـــانى(١٩) ، وان كان المشرع قد اســـتعمل اللفظين أحيـــانا كمترادفين .

واعتبرت محكمة النقض من هذا القبيـــل سطح المنزل ولو أجـــر لوضع لافتـــة عليه تحمل اعلانا ضـــخما(٢٠) ، واعتبرت محكمة مصر الابتدائية كذلك واجهة المنزل المستعملة لوضع فاترينة فيهـــا لعـــرض

= الشـائعة ، أو الحصـة الشـائعة فى عقار معين ، فلا تعتبر مكانا مما يخضع لاحكام قوانين ايجار الاماكن (قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدنى بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٩٣١ سنة ٩٦ ق) .

(١٨) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ نبذة ٥٧٠ و ٥٧١ و ٥٧٥ .

(١٩) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٨٩٤ هامش ٢ .

(٢٠) نقض مدنى ٧ مايو ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ وقد جاء فيه انه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على ان « تسرى أحكام هذا القانون — فيما عدا الارض الفضاء — على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض » ، وكان سطح المنزل المؤجر من الطـاعن للمطعـــون عليه لوضع لافتة تحمل اعلانا ، هو جزء من البناء يقع فى أعلاه ، وكان الاعلان كما جاء بالحكم قد ثبت على سوره وروعى فى التأجير وضعه فى هذا المكان من البناء حتى يكون على عين من كل عابر ، لما كان ذلك فان المحكمة لا تكون أخطأت فى تأسيس قضائها بعدم اختصاص القضـاء المستعجل بازالة الاعلان على ما استظهرته من عدم اعتبار العين المؤجرة أرضا فضاء لانها جزء من مكان مبنى يسرى عليه حكم القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » ، وفى هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة الثانية) ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضـــــية رقم ٢٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

غير أن حكم الاستئناف المختلط الصـــــادر بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٤٧ المشار اليه فى الهامش ١٦ مكرر والذى تقدمت الاشـــارة اليه فى معرض الاشارة الى الاحكام التى عينت المقصود بعبـــارة الاماكن وأجزاء الاماكن قد خلص من هذا التعيين الى القول بأن هذه العبارة لا تشمل واجهات المبانى والى أن هذه الواجهـــات يكون حكمها حكم الاراضى الفضاء ويظل ايجارها خاضعا لاحكام القانون العام ، وهو فى رأينا محل نظر .

السلع(٢١) • وهذا يتفق مع حكم القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن

---

(٢١) مصر الابتدائية ١٣ فبراير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤٧٢ لسنة ١٩٦٦ مدنى كلى القاهرة وقد جاء فيه أنه « لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نصت على أنه يسرى — فيما عدا الارض الفضاء — على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الاغراض ... وكانت الواجهة الخارجية من حائط المقهى المؤجرة من المدعى عليه الاول الى كل من المدعى عليهما الآخرين لوضع فاترينة لبيع التبغ والخردوات ترتكز عليها وتستند اليهـا) ، هى جزء من البناء يقـع فى واجهته الخارجية،وكانت الفاترينة قد ثبتت عليها وروعى فى التاجير وضعها فى هذا المكان من البناء حتى يحقق صاحبها الغرض الذى من اجله اقامها ، فتكون بذلك تلك الواجهة جزءا من العين المؤجرة من المدعين للمدعى عليه الاول يشملها عقد الايجار ولو لم يرد فيه اى نص على ذلك وتكون داخلة فى مطلق تعيين المحل كما جرى العـرف بهـذا (الوسيط السنهورى جـ ٦ المجلد الثانى سنة ١٩٦٣ فقرة ٥٧٥ ص ٩٠٦ ، نقض مدنى ٧ مايو ١٩٥٣ مجموعة احكام النقض ٤ — ٩٩٠ — ١٥١ ، مصر الابتدائية ٢٩ أكتـوبر ١٩٦٢ الدائرة الثانية فى القضية ٢٢٩٠ لسنة ١٩٦٢ ، شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس الطبعة الرابعة ١٩٦٦ فقرة ٦ ص ١٨) ، ومن ثم يكون القانون الملمع اليه ساريا على الواجهة محل النزاع فى هـذا الصدد وتضحى احكامه هى الواجبة التطبيق فى هذا الشأن » .

وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ١٦٥٤ سنة ٨٩ ق وكان فيـه محل النزاع كشك أو فترينة لبيع السجائر ثبت بجزء من واجهة مبنى واجر الى من يستعمله فى بيع السجائر باجرة معينة ، ثم اخطر المستاجر لجنة تقدير القيمة الايجارية لتحديد أجرته القانونية ، فحددتها بمبلغ ٦٥٠ مليم فى الشهر وطعن المالك فى هذا التقدير ، ورات المحكمة أن الاجارة واردة على جـزء من واجهة المبنى التصقت به ثلاثة اضلاع أخرى مكونة للكشك ، وثبت لها ان المبنى أقيم قبل ١٩٦١/١١/١٥ ، وأنه بالتالى لا تخضع اجرته للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ولا لتقدير اللجان التى أنشأها هذا القانون ، فقالت ولما كانت الفترينة موضوع النزاع لصيقة بحائط العقار رقم .... وكان هـذا الحائط جزءا من مكان غير خاضع فى تقدير أجرته للجان التقدير ، فان هـذا الجزء بالتالى لا يخضع فى اجرته لتقدير لجان تحديد الاجرة ، وانما يخضع لاحكام القوانين السابقة على قانون ١٩٦٢/٤٦ الذى أنشأ تلك اللجان .

قارن عكس ذلك شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ فى الدعوى رقم ٤ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال الذى قضى بالغاء تقدير اللجنة اجرة فاترينة مثبتـة على واجهـة مبنى تأسيسا على انه يبين من أحكـام المادة الاولى من القانون أنها تسرى على الاماكن المبنية وحـدها ، وانه لذلك يستحيل تحديد اجرة مثل المكان المؤجر موضوع النزاع (أى الفاترينة) بسبب =

الضريبة على العقارات المبنية الذى ينص فى المادة الأولى فقرة ثالثة منه على أن تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقـــارات اذا كانت مؤجـــرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر •

ويسرى هذا التشريع أيضا على ملحقات العين المؤجرة ، ويرجع فى تعيين هذه الملحقـــات الى قصـــد المتعـــاقدين وطبيعة الالتـــزام والعرف (٢١مكرر) •

وقضـــت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٠٣ سنة ٤٩ ق • بأن : مؤدى المـــواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدنى أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد لها بصـــــفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة فى الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال طبقا لمـــا تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وتحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة يختلف باختلاف الظروف وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السالفة باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقـــــد ولا يخضع فيها لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا وللمحكمة فى هذا الخصوص

= طبيعتها التى تجعل عناصر تطبيق القانون منعدمة وغير منطبقة وانه بذلك تخرج العين موضوع النزاع من احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالى يكون تقدير اللجنة قد ورد على غير محل ، وانتهى الحـــكم الى الاخذ بالقواعـــد العامة وبارادة الطرفين فى تحديد أجرة العين باثنى عشر جنيها . وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتـــاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٥٩٨ ســـنة ٩٢ ق الـــذى اضاف الى اسباب حكم اول درجة قوله ان الفاترينة المؤجرة موضوع الدعوى لا تخضع لتطبيق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أو القانون ١٩٦٩/٥٢ وتخرج بالتـــالى عن تقدير لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون لتقدير اجرة الاماكن المؤجرة او اجزاء الاماكن المؤجرة ، وذلك لاستحالة تحديد اجرتها وفقا لقواعـــد تقدير الاجرة التى اوجبها المشرع فى هذين التشريعين .

(٢١مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠١ سنة ٤٧ ق •

أن تتخذ أية وسيلة للاثبات باعتبار هذه الأمور من قبيل الواقع المادى الذى يجوز اثباته بكافة الطرق ••• (وواقعـة الدعوى كانت أن المالك بنى حجرتين بالمنافع على السطوح فوضع المستأجر يده عليهما بطريق التسامح فأقيمت ضده دعوى طرد وتسليم) •

وبالعكس من ذلك يخرج من نطاق تطبيق قوانين ايجار الأماكن تأجير الحصة الشائعة فى مكان مما تسرى عليه هذه القوانين لأن الاجارة فى هذه الحـالة لا تكون واردة على مكان أو جزء مفرز من مكان ، بل على مال معنوى تنأى به طبيعته عن اعتباره مكانا وبالتـالى عن سريان هذه القوانين عليه (٢١مكررثان) •

٧ ـ (جـ) شروط تطبيق هذا التشريع على الأماكن المقصودة ـ كانت المادة الأولى من القانون ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض الخ • أى أنها كانت تشترط فى الأماكن التى كـان يسرى عليها ذلك القـانون أن تكون مؤجرة الى شاغليها بعقد ايجار صحيح (٢٢) • فاذا لم تكن تلك الأماكن مؤجـرة أصلا ، بأن كان يشغلها مالكها ، فلم يكن ثمت محل لأن يطبق عليهـا القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا فى أحـكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ولا فى أحكامه المتعلقة بالامتداد القانونى للعقود وعدم جواز اخلاء العين من

(٢١مكررثان) قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٣١ مدنى بتاريخ ٣١ يناير ١٩٨٠ فى الاستئناف رقم ٩٣١ سنة ٩٦ ق المشار اليه فى الهامش ١٧ مكرر •

(٢٢) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها . ويثبت قيام العلاقة الايجارية وفقا للقواعد العامة فى الاثبات . وقد حكم بأن الشهادة الصادرة من مصلحة الشهر العقارى بشأن وجود عقد ايجار بين الطرفين أثبت فى دفاترها تعد دليلا مقبولا فى اثبات وجود العلاقة الايجارية (نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ ـ ١٦١٠ ـ ٢٧٧) •

مستأجرها (٢٣) • أما منـــذ أن صدر القـــانون رقم ٤٦ لســـنة ١٩٦٢ واستحدث نظام تحديد القيمة الايجارية للأماكن التى تنشأ بعد تاريخ العمل به بواسطة لجان معينة وطبقا لأسس موضوعية حددها القانون ، فقد ظهرت مصلحة فى أن تكون لكل مكان مستحدث فى ظل ذلك القانون قيمة ايجارية تحدد طبقا لتلك الأسس من وقت انشائه ، وسواء أجر هذا المكان أو لم يؤجر وشغله مالكه نفسه ، وسواء أجر مفروشا أم ارتبطت اجارته بعملية مالية أخرى ، مما يجعل اجارته لا تخضع لأحكام الأجرة القانونية أو الامتداد القانونى (٢٣مكرر) ، حتى يمكن تطبيق تلك القيمة الايجارية عند أول تأجير لهذا المكان مما تسرى عليه أحكام هذا القانون دون حاجة للالتجاء الى تحـــديد تلك القيمة بعـــد انقضـــاء سنوات طويلة من وقت انشائه •

ولذلك عدل المشرع هذا النص فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ واستبدل به فى المادة الأولى من هذا القانون الأخير عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض » ، فدل بذلك على قصده اخضاع الأماكن وأجزاء الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض لما يمكن تطبيقه عليها من أحكام هذا القانون بمجرد انشائها واعـــدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، وسواء أجرت أو لم تؤجر •

وقد أخذ المشرع بمثل ذلك أيضا فى المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ •

---

(٢٣) ولذلك قضت محكمة النقض بأن النزاع حول قيـــام العـــلاقة الايجارية تحكمه قواعد القانون المدنى ، وان الطعن فى الاحكام الصادرة به من حيث جوازه أو عدمه — وقت ان كانت الاحكام الصادرة من المحـــاكم الابتدائية فى المنازعات الايجارية نهائية وغير قابلة لاى طعن — يخضع للقواعد العامة (نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٩٣ — ٢/١٦٣) •

(٢٣مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذتى ١٤ و ١٩ •

واذا كان حكم الامتداد القانونى وعدم جواز الاخلاء لا يتصور تطبيقه بمجرد انشاء المكان واعداده لأحد الأغراض المشار اليها اذا لم يتم تأجيره • فان الأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى أحكام تحديد القيمة الإيجارية وقد جعلها القانون الجديد تسرى على كل مكان منذ انشائه أيا كان الغرض الذى أعد له وبقطع النظر عن تأجيره أو عدمه أى بقطع النظر عن تطبيق تلك القيمة الايجارية القانونية أو عدم تطبيقها على من ينتفع بتلك العين (٢٤) ، بل تطبق على كل من تؤجر اليه العين بعد ذلك لأن تقدير القيمة الايجارية يتم مرة واحدة عقب انشاء المبنى ويسرى على الكافة (٢٤مكرر) •

أما بالنسبة الى أحكام القانون الأخرى التى تفترض وجود علاقة ايجارية ، فلابد من أن يكون المكان مؤجرا الى شاغله بعقد ايجار صحيح سواء كان ايجارا أصليا أو ايجارا من الباطن ، وسواء أكان الايجار لغرض السكنى أم لأى غرض آخر كالاستغلال التجارى أو الصناعى أو لمزاولة مهنة حرة أو لايواء سيارة الخ ، فاذا شغلت العين دون سند أصلا أو بموجب سند ليس ايجارا • فلا يجوز لشاغلها أن يستفيد من أحكام القانون المذكور (٢٥) • وكذلك اذا شغلت العين بمقتضى عقد

---

(٢٤) وجاء فى تقرير اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الامة عند نظرها لمشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ قولها فى شأن هذا التعديل : « ورأت اللجنة فى نطاق هذه المادة أن تستبدل بعبارة الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى عبارة الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى ، فوضعت وصف المعدة للسكنى بدل المؤجرة ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة ايجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الاغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها ، فتقدر اجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يرجأ أمر تقدير اجرتها الى المستقبل لما يترتب على ذلك من اضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا او قد تختل فيها قواعد الربط على الاسس التى ارادها المشرع » .

(٢٤مكرر) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق.

(٢٥) السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ٥٧٠ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٤ .

ايجار باطل أو تقرر ابطـــاله لسبب من الأسباب العامة للبطـــلان أو الابطال (٢٦) كعدم مشروعية الباعث الدافع للمستأجر الى الايجار • فاذا استؤجرت العين لاستخدامها منزلا للدعارة أو للميسر ، جاز للمؤجر بعد أن يثبت ذلك أن يطلب الحكم ببطلان عقـــد الايجار (٢٦مكرر) ، واخلاء المستأجر باعتباره شاغلا للعين دون ايجار صحيح ، أى باعتباره غير ذى حق فى الافادة من أحكام الباب الأول من القانون الجـــديد وبخاصة أحكامه التى تمنع المؤجر من اخـــلاء المستأجر الا لأســـباب محدودة (٢٧) •

وبناء على ذلك يسرى هذا القانون على جميع الأماكن المؤجـــرة للسكن أو للاستغلال التجـــارى أو الصناعى أو لمزاولة المهن الحرة أو للنوادى والمحـــلات العموميه الخ • سواء كانت مفروشة ، أم غيـــر

---

(٢٦) مصر الابتدائية ٢ اكتوبر ١٩٦٣ المحاماة ٤٥ — ١٢٧ — ٩٥ ولا يسرى فى هذه الحالة التشريع الخاص على الدعوى المتعلقة بصحة او بطلان عقد الايجار (مصر الابتدائية الدائرة الاولى اول ابريل ١٩٦١ فى القضـــية رقم ٤٧٢٥ سنة ١٩٦٠) .

(٢٦مكرر) قرب نص المادة ١٨ (د) من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

(٢٧) ويلاحظ انه يجوز للمؤجر أن يتمسك فى هذه الحالة ببطلان الايجار ولو لم يكن قد علم وقت العقد بعدم مشروعية باعث المستأجر لان شرط علم الطرف الاخر بعدم مشروعية باعث الطرف الاول انما شرع لدرء ضرر البطلان عن ذلك الطرف الاخر . أما اذا كان البطلان مفيدا له ، ومن باب أولى اذا كان هو الذى يتمسك به ، فـــانه لا محل لاشتراط علمه وقت العقد بعـــدم مشروعية باعث المتعاقد معه . ففى المثل الوارد فى المتن اذا تمسك المستأجر بعدم مشروعية الباعث له ليبطل العقد ، لم يجز له ذلك اذ لا يجوز له الافادة من تلوثه Vicié الا اذا اثبت علم المؤجر بهذا الباعث غير المشروع . أما اذا طلب المؤجر الحكم ببطلان العقد لعدم مشروعية ذلك الباعث الذى دفع المستأجر الى الاستئجار ، جاز له ذلك ولو لم يكن يعلم وقت الاجارة بأن باعث المستأجر على الاستئجار غير مشروع . (براجع مؤلفنـــا فى مصادر الالتزام سنة ١٩٥٧ نبذة ١٦٥ ص ٢١٨ ، ومؤلفنا فى الالتزامات سنة ١٩٦٤ نبذة ١٤٩ ص ١٣٤ والوافى ج ٢ المجلد الاول فى نظرية العقد سنة ١٩٨٧ نبذة ١٦٥) .

مفروشة ، وسواء كانت مؤجرة من مالكها أو من غير مالكها ، اذا كانت تلك الأماكن واقعة فى احدى الجهات المشار اليهـا فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ • ويقع على عاتق من يدعى الاجارة عبء اثباتها ويجوز للمستأجر اثباتها بالقرائن القضائية (٢٧مكرر) •

ويلاحظ أن القول بأن القانون المذكور يسرى على هـذه الأماكن يقصد به أنه يسرى على العـلاقة القائمة بين مؤجرى هـذه الأماكن ومستأجريها وقت صدور هذا القانون أو التى تستحدث بعد صدوره • أما العلاقات التى انتهت قبل ذلك فهى قـد خضعت للقوانين الخاصة السابقة وانتهت طبقـا لأحكامها ، فلم يدركها القـانون الجديد ، واذن لا تسرى عليها أحكامه (٢٨) ، ويلاحظ أيضا أنه فيما يتعلق بالأندية مثلا والمحلات العمومية والفنادق والبنسيونات يسرى القانون المذكور على العلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها الذين يستغلونها فيمـا أعدت له ، ولكنه لا يسرى على العلاقة ما بين هؤلاء وأفراد الجمهور الذين يترددون على هذه الأماكن كالعلاقة بين مستغل الفندق والنزلاء فيه الخ (٢٩) • وسيجىء أن بعض الأماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص لا تسرى عليها أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة (٣٠) ، وأن بعضا آخرا لا تسرى عليه هذه الأحكام الأخيرة ولا الأحكام المتعلقة بالامتداد القانونى (٣١) •

وقد نصت المادة ٦ فقرة أولى من القانون الحالى رقم ٤٩ لسنة

(٢٧مكرر) نقض مدنى ١٧ فبـراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٦ سـنة ٥١ ق •

(٢٨) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ (٦٠ ص ٩٦) .

(٢٩) وكان القانون رقم ٤ لسـنة ١٩٢١ ينص على ذلك صراحة فى المادة ٢٩ منه ، أنظر فى تطبيقه بنى سويف الجزئية ١٦ مايو ١٩٢١ المحاماة ٢ — ٤١٤ — ١٣٣ .

(٣٠) أنظر نبذة ١٥ وما بعدها .

(٣١) أنظر نبذة ١٩ .

١٩٧٧ على أن « يعد في حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب — المتضمن تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار • (وهى مطابقة لحكم المادة الثامنة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ مع تعديل بسيط ومطابقة أيضا لحكم المادة ٣/١ من القانون ١٩٦٩/٥٢) •

ومؤداها أن العلاقة بين المالك المنزوعة ملكيته وبين الراسى عليه المزاد اذا كان الأول شاغلا العقار الذى نزعت ملكيته كله أو بعضه تعتبر علاقة مؤجر بمستأجر فيما يتعلق بالجزء الذى يشغله وتسرى عليها أحكام التشريع الخاص بالرغم من عدم وجود عقد ايجار بينهما ، فيستفيد المنزوعة ملكيته من التحديد القانونى للأجرة ومن الامتداد القانونى لمدة انتفاعه ويخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بالتزامات المستأجر وبالاختصاص القضائى الخ • ولولا هذا النص لأمكن اعتبار المالك القديم بعد حكم مرسى المزاد شاغلا العين دون سند وجاز الحكم بطرده وفقا لأحكام القانون العام •

ولأن هذا النص قد ورد فى صيغة مطلقة ، فيسرى حكمه على كل عقار نزعت ملكيته ، سواء كان واقعا فى احدى المناطق المبينة فى المادة الأولى أو فى غير تلك المناطق ، اذ يدل اطلاقه على أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المنزوعة ملكيتها واقعة فى المناطق المشار اليها (٣٢) •

ونصت المادة ٦ فقرة ثانية من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « تعتبر الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » (٣٢مكرر) (وهى مطابقة للمادة ٣/٢ من

---

(٣٢) فى هذا المعنى أيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ٥٧٧ .

(٣٢مكرر) وهذه العبارة معطوفة على الحكم الوارد فى الفقرة السابقة عليها التى نصت على أن يعد فى حكم المستأجر — فى تطبيق أحكام هذا =

ق ٥٢/١٩٦٩ وتقرب من المادة السابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧) . ومعنى ذلك أن الأماكن المستولى عليها بقرار استيلاء لمصلحة شخص معنوى عام خوله القانون هذا الحق لأغراض متعلقة بالمصلحة العامة تعتبر فى حكم الأماكن المؤجرة (٣٣) ، ويسرى عليها هذا القانون فيما

= الباب — مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار ، ومفاد ذلك أن ما نصت عليه الفقرة الثانية بقولها وتعتبر آلاماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها ، انها تعتبر أنها مؤجرة الى تلك الجهات فيما يتعلق بتطبيق احكام الباب الاول من قانون ايجار آلاماكن . أما فيما عدا احكام هذا الباب ، فهذه الاماكن المستولى عليها لا تعتبر مؤجرة الى الجهات التى تقرر الاستيلاء لصالحها ، غير أنه اذا كانت القوانين التى تستند اليها قرارات الاستيلاء تنص على احكام خاصة خرج بها المشرع عن أحكام قوانين ايجار الاماكن ، فتكون هذه الاحكام الخاصة هى الواجبة الاتباع فيما تخالف فيه أحكام قوانين ايجار الاماكن (نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٢٥٧ ، نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢٣ سنة ٤٥ ق ، انظر ما سيجىء فى نبذة ١٨ هامش ١٥٠) .

ويكون الطعن فى اصدار قرار الاستيلاء وصحته وتأثيره وتأويله طعنا فى القرار الادارى يختص بنظره القضاء الادارى (الادارية العليا ٢٨ يناير ١٩٧٨ مجموعة المحكمة ٢٣ — ٥٨) . أما المطالبة برد العين الى صاحبها بعد انتهاء مدة الاستيلاء وما يستحقه من ريع عن المدة التالية للاستيلاء فيدخل فى اختصاص القضاء العادى (نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ١٧٨٢ — ٣٢٠) .

(٣٣) ويشترط فى ذلك أن يتم الاستيلاء وفقا للقانون ولمصلحة جهة مرخص لها فى ذلك كوزارة التربية والتعليم فيما يتعلق بالمبانى والمنشآت اللازمة لاغراضها . وتخضع المنازعات المتعلقة بالاستيلاء للقانون الادارى وتكون من اختصاص القضاء الادارى . فاذا استقر أمر الاستيلاء ، فان العلاقة بين الجهة المسئولة ومالك العقار تعتبر علاقة تأجيرية تخضع لقانون ايجار الاماكن .

ويقتصر اعتبار هذه الاماكن المستولى عليها مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها على ما يتعلق بتطبيق احكام قانون ايجار الاماكن . أما فيما عدا ذلك ، فلا محل لاعتبارها مؤجرة الى تلك الجهات ، ويحدد وضعها طبقا لاحكام القانون الادارى المتعلقة بالاستيلاء . وفى هذا تقول محكمة النقض أنه « لما كان القرار الذى يصدر بالاستيلاء مؤقتا على عقارات الافراد طبقا للقواعد التى أوردها المشرع فى القانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ والتى خول بها وزير التربية والتعليم حق الاستيلاء المؤقت على عقارات الافراد =

لم يرد بشأنه قانون خاص (٣٤) كالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ اللذين يحددان مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لصالح وزارتى التموين والتربية ولو لم تكن واقعة فى المناطق المبينة فى المادة الأولى ، وكالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقار للمنفعة العامة الذى ينص فى المادة ١٨ منه على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقارات بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الإستيلاء الفعلى ويجب اعادتها فى نهايتها الى الحالة التى كانت عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص فى قيمتها ، اذ يبين من اطلاق نص المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا أنه لا يشترط أن تكون الأماكن المستولى عليها واقعة فى المنطق المشار اليها (٣٥) .

= اللازمة للوزارة ومعاهد التعليم يعد قرارا اداريا يتم جبرا عن أصحاب هذه العقارات وهو ما يمتنع معه القول بأن العلاقة التى تنشأ بين الوزارة وأصحاب هذه العقارات علاقة ايجارية ، وكان غير صحيح ما تقول به الطاعنة من أن المشرع قد افصح عن مراده باعتبار علاقة الوزارة بأصحاب العقارات المستولى عليها مؤقتا علاقة ايجارية بما نص عليه فى المادة السابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من أن « الاماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر فيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » ، ذلك أنه وقد وردت عبارة هذا النص صريحة فى أن الاماكن المستولى عليها تعتبر مؤجرة فى خصوص تطبيق احكام هذا القانون ، **فقد دلت بذلك على ان المشرع لم يقصد ان يغير من طبيعة العلاقة المترتبة على هذا الاستيلاء** ويجعل منها علاقة ايجارية على اطلاقها فى مفهوم قواعد الايجار الواردة فى القانون المدنى على الرغم من انعدام رضاء أحد طرفيها بقيامها ، بما مؤداه انه فيما خلا احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يتعين عدم تطبيق قواعد الايجار (نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١٠٨٣ — ١٦١) . وكان محور البحث فى هذه القضية يدور حول المنشآت التى اقامتها الوزارة بالعين المستولى عليها ليطبق عليها حكم المادة ٥٩٢ الواردة فى القانون المدنى ضمن أحكام عقد الايجار أم حكم المادة ٩٢٤ الواردة ضمن احكام الالتصاق ، فقررت محكمة النقض وجوب تطبيق هذا الحكم الاخير عليها دون حكم الايجار) .

(٣٤) ويلاحظ أن هذا الحكم قد استحدث لاول مرة فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ولم يرد بشأنه أى شىء فى المذكرات الايضاحية وسائر الاعمال التحضيرية . وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٨ .

(٣٥) السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ٥٧٧ .

غير أن اعتبار الأماكن المستولى عليها فى حـــكم الأماكن المؤجرة يقتصر على اعتبارها كذلك فى خصوص تطبيق قانون ايجار الأماكن • أما فيما عدا ذلك ، فتنطبق عليها أحكام القانون المدنى حتى ما كان منها غير متعلق بعقد الايجار (٣٥مكرر) •

(٣٥مكرر) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٦٨ مجموعة احكام النقض ١٩ — ١٠٨٣ — ١٦١ وقد طبق على المنشآت التى أقامتها الجهة المستولية على العين حكم المادة ٩٢٤ مدنى الخاص بالالتصاق دون حكم المادة ٥٩٢ مدنى الخاصة بما يقيمه المستأجر فى العين المؤجرة .

الفصل الثانى

الأماكن التى لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن

٨ — فئتان من الأماكن — وبناء على ما تقدم لا تسرى أحكام هذا القانون الخاص على فئتين من الأماكن هما :

(أ) الأماكن الواقعة فى جهات غير المبينة بالمادة الأولى سواء كانت تلك الأماكن مبنية أو غير مبنية ، وسواء كانت مؤجرة للسكن أو لغيره ، الا أن تكون مستولى عليها لصالح جهة عامة يخولها القانون حق الاستيلاء أو تكون منزوعة ملكيتها مع شغل مالكها السابق اياها ، فتسرى عليها أحكام الباب الأول من قانون ايجار الأماكن استثناء (٣٦).

---

(٣٦) كانت الفقرة الاخيرة من المادة الاولى من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ تنص على أن تسرى احكام الفصل الثالث من هذا الباب على الاماكن المؤجرة لصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق. وقد ثارت عند نظر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى مجلس الامة بجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ مناقشة حول تعميم تطبيق أحكام الفصل الثالث المشار اليه على جميع الاماكن المؤجرة سواء كانت واقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الاولى او فى غيرها ، أى حتى فى القرى أو المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون الادارة المحلية ولم يصدر قرار وزارى بمد سريان قانون ايجار الاماكن اليها ، حيث اقترح السيد العضو/محمود خليل التسوية بين أفراد المواطنين وبين الهيئات العامة التى تستأجر اماكن فى تلك الجهات وبسط الحماية المقررة لهذه الهيئات على الافراد المستأجرين مثل هذه الاماكن ، وعارضه فى ذلك العضو الاستاذ أحمد الخواجه ، ولكن الحكومة وافقت على الاقتراح بلسان السيد وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الامة . غير ان تصويت المجلس على هذا الاقتراح انتهى الى عدم الموافقة عليه (انظر مضبطة الجلسة التاسعة والثلاثين — ١٣ يوليه

(ب) أماكن واقعة فى احدى الجهات المبينة بالمادة الأولى المشار اليها بحيث كان الأصل فيها أن يسرى عليها القانون ، ولكنها تعتبر مستثناة من سريانه عليها ، ويشمل ذلك الأنواع الآتية :

٩ — (أ) **الأراضى الفضاء** — فقد نصت المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ صراحة على استثناء الأراضى الفضاء من أحكام الباب الأول منه وهى المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وقد أخذت فى ذلك بما كانت تنص عليه المادة الأولى من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن قبلها المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمادة ١٤ من الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ والمادة الأولى من المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ (٣٧) .

١٩٦٩) .

ولكن ورد فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص المادة ٩ قاضيا باستمرار العمل بالاحكام المحددة للاجرة والاحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٩٤٧/١٢١ والقانون ١٩٦١/١٦٩ والقانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٩/٥٢ وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، ويعتبر من بين الاحكام المحددة للاجرة فى القانون ١٩٤٧/١٢١ نص المادة ١٤ الذى يقضى بأن تسرى أحكام هذا القانون على الاماكن واجزاء الاماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة فى الجدول المشار اليه فى المادة الاولى آذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات او للمجالس المحلية والقروية . ويكون احتساب الاجرة على أساس أجرة شهر اغسطس ١٩٤٣ بالنسبة الى الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه ١٩٤٥ بالنسبة الى الاماكن المؤجرة الى المجالس البلدية والقروية ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا الى الاجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة ٤ من هذا القانون .

ونظرا لعدم ايراد مقابل للفقرة الاخيرة من المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يستبعد تطبيق احكام هذا القانون على الاماكن المذكورة ، الا ما تتضمنه المادة ٩ منه التى تحيل على أحكام تحديد الاجرة الواردة فى القوانين السابقة ، ومنها المادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتحديد اجرة هذه الاماكن بالذات ، فتخضع هذه الاماكن لتحديد الاجرة الوارد فى المادة ١٤ سالفة الذكر ، ولا تخضع لغير ذلك من أحكام قوانين ايجار الاماكن .

(٣٧) كان الامر العسكرى رقم ١٥١ يقصر حكمه على الاماكن المخصصة للسكن أو للتجارة ، الى أن صدر الامر العسكرى رقم ٣١٥ فشمل الاماكن =

وقد تقدم أن محكمة الاستئناف المختلطة عرفت المقصود بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن » الواردة فى المادة الأولى من التشريع الاستثنائى تعريفا يخرج منها الأراضى الفضاء حيث قالت ان المقصود هو الأماكن المغلقة أو المحاطة بسور (٣٨) .

= على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الاغراض أو للاستغلال التجارى أو الصناعى ، ولكنه لم يعرض للاراضى الفضاء ، وذهب بعض المحاكم الى أن تفسير الامر العسكرى رقم ٣١٥ بالرجوع الى أصل التشريع وحكمته يقتضى القول بسريان هذا الامر على الاراضى الفضاء المؤجرة لاقامة منشآت عليها (فى هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية « قضاء مستعجل » ٢ مايو ١٩٤٣ المحاماة ٢٣ — ٥٨٣ — ٢٤١) .

ولكن محكمة النقض قضت بالعكس من ذلك حيث قررت فى ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ أن الامر السكرى رقم ٣١٥ وضع — كما جاء فى عنوانه لتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للاماكن ، وقد جاءت نصوص هذا الامر موضحة المقصود من كلمة الاماكن ، فنصت المادة الاولى منه على أن تسرى أحكام هذا الامر على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، ثم بينت المادة الرابعة منه أن المقصود بعبارة الاغراض الاخرى غير السكنى هو المحال المؤجرة لاغراض تجارية أو صناعية أو المحال العمومية . وهذه النصوص تدل بجلاء على أن أحكام الامر العسكرى رقم ٣١٥ لا تسرى على الارض الفضاء ، واذن فاذا كان موضوع الدعوى هو طلب زيادة حكر قطعة أرض تابعة لوقف ومحكرة لشخص معين ، فان المحكمة المختصة بنظر هذه الدعوى تكون هى المحكمة الداخل فى اختصاصها النزاع بحسب القواعد العامة لا المحكمة الابتدائية دائما طبقا للمادة ٨ من الامر رقم ٣١٥ المذكور (نقض ٢٨ ديسمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٥١٤ — ١٨١ المجموعة ٤٥ — ٢١١ — ١٢١) .
لذلك رأى المشرع عند اصدار الامر العسكرى رقم ٥٩٨ أن ينص فيه صراحة على استثناء الاراضى اللفضاء من حكمه (أنظر المادة ١٤ من الامر المذكور) ، وكذلك فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كما هو مبين فى المتن .

وفى ظل التشريعات الاستثنائية التى صدرت خلال الحرب العالمية الاولى أو فى أعقابها حكم بأن قانون ايجار المساكن لا يسرى على الاراضى المؤجرة لاقامة بناء عليها (اللبان الجزئية ٢٨ ابريل ١٩٢١ المحاماة ٢ — ٤١٠ — ١٣١) .

(٣٨) راجع نبذة ٥ .
ويخرج عن مدلول الاراضى الفضاء فى مفهوم هذا القانون الاراضى الزراعية ولو كانت داخلة فى كردون المحافظات أو البلاد المعتبرة مدنا =

وجاء فى تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب عند نظر مشروع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن الشون لا تعتبر من الأراضى الفضاء ، وانما ينطبق عليها هذا القانون باعتبارها من المحال المؤجرة لأغراض تجارية (٣٩) •

وقضت المحاكم تطبيقا لذلك بأنه اذا تضمن عقد ايجار قطعة أرض فضاء نصا يبيح للمستأجر اقامة بناء عليها مستقبلا على أن تؤول ملكيته الى المؤجر عند انتهاء الاجارة ، فان مثل هذا النص ليس من شأنه اخراج العين عن طبيعتها حال التعاقد عليها من أنها أرض فضاء (٤٠) ، وبالتالى يكون ايجارها خاضعا لقواعد القانون العام طالما أنه لم يحرر فيما بين الطرفين عقد ايجار جديد عن البناء ولم تعدل شروط العقد الأصلى بشأنه (٤١) ، وبأن نصوص الأمر العسكرى رقم ٥٩٨ لا تنطبق

= أو القرى التى تخضع لقوانين ايجار الاماكن ، فهى تخضع لقوانين الاصلاح الزراعي . بيد انها اذا اوجرت كأرض فضاء لاستغلالها فى غير اغراض الزراعة فانها تخضع لاحكام القانون المدنى دون تقيد بنطاق تطبيق قوانين ايجار الاماكن من حيث المكان (المستشار مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير / ابريل ١٩٨١ ص ١٤٦ ، وقد اشار الى السنهورى ص ٨٩٧) .

(٣٩) التقرير المقدم للمجلس بجلسة ١٨ مارس ١٩٤٧ ، منشور فى ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

(٤٠) مصر الوطنية ٧ أكتوبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٤ — ٣٧٣ ، ٢٩ أكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٣ ، ١٧ ديسمبر ١٩٥١ المحاماة ٣٢—١٤٨٨—٤٩٥ ، نقض ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المشار اليه فى الهامش٤٥ .

(٤١) مصر الوطنية فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ وفى القضية رقم ٤١٨٩ لسنة ١٩٤٩ ، مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٨ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٦٤٠ سنة ١٩٥٢ ، والدائرة ١٢ فى ١٣ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ١١١٥ سنة ١٩٥٥ .

وحكم بأنه اذا تضمن عقد الايجار سعرا خاصا للارض الفضاء وسعرا آخرا لجراجات ، أمكن رفع دعوى الاخلاء طبقا للقانون العام بالنسبة الى الارض الفضاء ، ولا ينطبق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليها بل ينطبق =

على عقد الايجار المبرم بين المؤجر والمستأجر على استئجار قطعة أرض فضاء لاستعمالها لضرب الطوب ولو ثبت أنها مسورة بسور من البناء وكانت مقامة عليها أيضا غرفة لايواء خفير المضرب (٤٢) ، وبأن اقامة جراج أو مبان أو خلافها على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها انما هى أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم يبقى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ غير سار فى هذه الحالة (٤٣) ، ولو كان متفقا بين الطرفين على أن للمؤجر الحق فى طلب ازالة تلك المبانى أو المنشآت عند انتهاء مدة الايجار أو فى استبقائها لنفسه فى الحدود الواردة بالمادتين ٩٢٤ و ٩٢٥ مدنى (٤٤) .

وقضت محكمة النقض فى ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ بأن المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأراضى الفضاء . ولما كانت العين المؤجرة بمقتضى العقد الذى يستند اليه الطاعن هى أرض فضاء ، فان دعواه تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص . وليس يغير من هذا النظر أن المستأجر لتلك

= على الجراجات فقط (مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥١ المحاماة ٣٢ — ١٤٨٨ — ٤٩٥) .

(٤٢) مصر الوطنية ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٤٧ .
وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٦٩ سنة ٨٩ ق .

(٤٣) مصر الوطنية فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٤٧ .
وايضا القاهرة الابتدائية فى القضية رقم ٨٩٢٥ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة وقد جاء فيه أن المقرر أن اقامة مصنع على قطعة أرض فضاء بعد تأجيرها ، انما هو أمر خاص بكيفية انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا شأن فيه للمؤجر ، ومن ثم فان قانون ايجار الاماكن غير سار فى هذه الحالة ، ومن ثم فلا يخضع لاحكام قوانين تحديد الاجرة ، وبالتالى فان لجنة تقدير الايجارات المشكلة وفقا لاحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ لا تختص بتقدير أجرة هذا المصنع ويتعين الغاء القرار المطعون فيه .

(٤٤) مصر الابتدائية ٢٩ اكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٣ .

الأرض الفضاء قد أقام عليها بناء ، اذ منـاط البحث ينحصر فيما اذا كانت الأرض المؤجرة أرضا فضاء أم مكانا معدا للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا محل للتوسع فى تفسير هذا القانون الاستثنائى لأنه جاء على خلاف أحكام القانون العام (٤٥) •

---

(٤٥) نقض مدنى ١٤ ديسمبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٩٨١ — ٢٨٣ التشريع والقضاء ٤ — ٧٤ — ٤٠ مجموعة أحكام النقض ٢ — ١٥٨ — ٣٠ ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٤٥٦ — ٦٥ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة الاولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ نصت على أنه يسرى على الاماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكن او لغير ذلك من الاغراض ، واستثنت صراحة الارض الفضاء ، وكان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من الطاعن الى المطعون عليه هى أرض فضاء ، وكانت اقامة المستأجر منشآت على هذه الارض لامكان الانتفاع بها لا تغير من وصف العين المؤجرة بأنها أرض فضاء لا يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وكان لا يغير من هذا النظر تعديل مبلغ الايجار فى العقد وارفاق رسم به موضح فيه معالم النادى الذى أقامه المستأجر لان كل ذلك لا يدل على ان عقد الايجار الجديد تناول تأجير مبنى النادى أسوة بالارض التى اقيم عليها متى كان لم يذكر فى اى نص من نصوص العقد أن الايجار الجديد يشمل الارض وما عليها من مبان ، لمـا كان ذلك فان الحكم المطعون فيه اذ قضى برفض طلب الاخلاء تأسيسا على أن العين المؤجرة هى من الاماكن التى يسرى عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يكون قد خالف القانون .

وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٤٤/٤١ ق ، و ١٢ مارس ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ — ٥٨٠ — ١١٦ ، و ٧ ابريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٤٤/ ٤٧ ق مشار اليه فى بحث المستشار مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير / ابريل ١٩٨١ ص ١٤٥ و ١٤٦ .

ونحن مع تسليمنا بأن هذا الحكم هو الذى يتفق مع نصوص القـانون الحالى ونصوص القوانين السابقة لا يسـعنا الا ان نلاحظ أنه قد يؤدى فى بعض الاحوال الى نتائج يأباها الذوق السليم ، فاذا فرضنا أن شخصا استأجر أرضا فضاء فى سنة ١٩٣٩ لمدة ١٥ سنة مع الترخيص له باقامة مبان عليها تؤول الى المالك فى نهاية هذه المدة ، فان هذا المستأجر الذى اقام من ماله الخاص المبانى التى ينتفع بها لا يستفيد وفقـا لاحكام المحاكم الواردة فى المتن من احكام التشريعات الخاصة التى قضت بامتـداد عقود الايجار السارية امتدادا قانونيا الى اجل غير مسمى ، ويمكن الالتجاء الى قاضى الامور المستعجلة للحكم بطرده فورا بعد انتهاء مدة عقده ، فى حين ان مستأجر المبانى الذى لم ينفق من ماله شيئا فى اقامتها يكون له الحق فى امتداد الايجار الى اجل غير مسمى ويمتنع اخلاؤه الا فى الحدود الضيقة التى يجيز فيها التشريع الاستثنائى ذلك بل ويتمتع بذلك المستأجر من الباطن =

= الذى يستأجر المبانى التى أقامها المستأجر الاصلى من ماله على الارض الفضاء المؤجرة اليه اذا كان مرخصا للمستأجر الاصلى فى التأجير من الباطن. فتكون النتيجة امكان اخلاء المستأجر الاصلى الذى أقام المبانى على نفقته وعدم امكان اخلاء المستأجر من الباطن الذى لم ينفق .

وقد يرد على ذلك بأن مستأجر الارض الذى أقام المبانى من ماله يغلب أن تكون اجارته بأجرة زهيدة لوحظ فيها أنه سيقيم المبانى من ماله وينتفع بها فى مقابل ما أنفق (فى هذا المعنى استئناف مصر ٨ مايو ١٩٤٩ المحاماه ٣٢ ص ٨٥١ وقد جاء فيه أنه يجب أن تستبعد اجارة الارض الفضاء من تطبيق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حتى فى حالة ما اذا كان الغرض من الاجارة اقامة مبان على الارض الفضاء ولو اتفق على أن تؤول ملكية المبانى الى المؤجر ، اذ أن مستأجر الارض فى هذه الحالة يستثمر ما لديه من رأس مال فى مشروع تجارى الغرض منه استغلال تلك المنشأة التى يقوم ببنائها لأجل معين فى التعاقد ، فليس له بعد نهايته استغلال المنشأة لاجل يتجاوز تقدير الطرفين ، مما يضفى على المستأجر من الارباح فى هذا العمل التجارى فوق ما كان يؤمله وينزل بالمؤجر خسارة تأبى العدالة أو القانون أن يتحملها ولا تبررها الظروف الاستثنائية الطارئة) .

ولكن هذا القول لا يؤدى الى أكثر من اعتبار المستأجر قد استهلك طوال مدة الايجار قيمة المبانى التى أقامها بالمقاصة بينهما وبين الزيادة فى قيمة انتفاعه بالمبانى عما كان يدفعه من أجرة ، فهو على أسوأ الفروض يكون فى مثل مركز من استأجر المبانى والارض ولا يصح أن يعامل معاملة أقل مما يستحقه هذا الاخير.

ولعل هذه الاعتبارات هى التى ادت بالمحاكم فى ظل التشريعات التى صدرت خلال الحرب العالمية الاولى او فى أعقابها الى القضاء بأن القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ يسرى على المبانى المملوكة لصاحب الارض والمؤجرة للمستأجر كما يسرى على المبانى التى يكون المستأجر نفسه قد أقامها فى الارض المؤجرة اليه باذن المؤجر لان السبب الذى حدا بالشارع الى سن هذا القانون وهو تعذر انشاء المساكن وغيرها وارتفاع اجورها يقضى بحماية المستأجر الذى انشأ مسكنه بنفسه أسوة بالمستأجر الذى يشغل بناء غيره (انظر الازبكية الجزئية ٤ ديسمبر ١٩٢٣ المحاماة ٤ — ٤٦١ — ٣٥٥) .

وقلنا فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب أنه كان جديرا بالمشرع الحديث أن يلحظ هذه الحالة وأن يشمل المستأجر فيها بالرعاية التى منحها سائر مستأجرى المبانى .

وقد اثير هذا الموضوع عند نظر مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى مجلس الامة بجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ حيث لاحظ السيد الدكتور فاروق جرانه أن مشروع القانون لم يحدد الموقف بالنسبة لعلاقة مالك الارض =

وأخيرا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق بأن : « المقرر أن قانون ايجـار الأماكن استثنى صراحة الأرض الفضاء من تطبيق أحكامه ، والضـابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الاخـلاء مرده فى الأصل الى وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار . فان ورد العقد على أرض فضاء ، فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ، ولا عبرة فى هـذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله ؛ كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء لأنها تعتبر مع ذلك أرض فضـاء وتخضع لأحكام القانون المدنى » (٤٥مكرر) .

= الفضاء بمستأجرها الذى يقوم بالبناء عليها ويستقر فيها بالفعل ، مما يجعل هذه العلاقة خاضعة لاحكام القانون المدنى الذى يجيز الحكم بطرد المستاجر فى نهاية العقد ، وبهذا لا يكون لمستاجر الارض أية حماية أو ضمان ، واقترح لذلك أن يضاف الى هذه المادة نص يقضى باخضاع الارآضى الفضاء المخصصة لاغراض البناء لاحكام هذا التشريع .

ورد الاستاذ أحمد الخواجة رئيس لجنة الشئون التشريعية على هذا الاقتراح بأن عقود الاراضى الفضاء التى تؤجر لمستاجرين يصرح لهم فيها باقامة أبنية عليها من طرازات أو انواع خاصة ينص فيهـا دواما على أن تؤول المبانى الى مالك الارض عند انتهاء المدة المرخص بها ، وفى هذا الوقت الذى يحدده العقد لايلولة المبنى الى مالك الارض يصبح شاغله مسـتأجرا لمكان مبنى تحميه احكام القانون .

وبناء على هذا الرد قرر المجلس عدم الموافقة على الاقتراح .

غير انه يلاحظ انه ليس صحيحا فيما يتعلق بالصورة المشار اليها ان مستأجر الارض الفضاء يصبح بمجرد انتهاء مدة عقده وايلولة المبانى التى اقامها الى المالك شاغلا العين بصفته مستاجرا للمبنى وانه يتمتع بهـذه الصفة بحماية القانون ، اذ أنه بمجرد انتهاء مدة عقده الاصلى الذى لا يسرى عليه الامتداد القانونى لوروده على الارض الفضاء دون المبانى ، تزول عنه صفة المستأجر ويصبح شاغلا العين دون سند ويجـوز الحـكم بطـرده ما لم يقبل المالك أن يؤجر اليه الارض والمبانى بعقد جديد .

وهذا هو بالذات الخطر الذى كان الاقتراح يهدف الى تامين مستاجر الارض الفضاء ضده .

(٤٥ مكرر) نقض مدنى ١٩٨٤/٢/٦ طعن ١٤٣ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ١٩٨٢/١٢/١٥ طعن ٣٠٨ سنة ٤٨ ق مجمـوعة احكام النقض =

وبتاريخ ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق أضافت محكمة النقض أنه : « ... لا عبرة فى هـذا الصدد بالغرض الـذى استؤجرت الأرض من أجله ، ولا بما يقيمه المستأجر من منشآت تحقيقا لهـذا الغرض ، ولا بما يكون قد ورد بالعقد من أن الأرض مسـورة أو أن بها مبان ربطت عليهـا عوائد ، طالما لم يثبت أن احاطتها بسور أو وجود مبـان عليها كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عنـد تقدير أجرتها ومن ثم لا تسرى عليها أحكام قوانين الايجارات » .

وبتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧٩١ سنة ٥٠ ق أوضحت محكمة النقض أنه : « ... فان ورد العقد على أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كانت مسورة أو كان يوجد بالأرض مبان وقت ابرام العقد شريطة أن يكون ما ورد بعقد الايجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة المتعاقدين ، لما كان ذلك ، وكان البين من عقد الايجار المؤرخ ١٩ أبريل ١٩٧٠ ومن الرسم الهندسى المرفق المشار اليه بالبند الرابع من العقد والمكمل له وفقا لخطاب الشركة المطعون ضدها والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ أن الطاعنة أجرت للشركة المطعون ضدها أرض فضاء مسورة مساحتها سبعة آلاف مترا مربعا بناحية شبرا الخيمة مقام على جزء بسيط منها مبنى مكون من شقتين احداهما ثلاث غرف بمنافعها والأخرى أربع غرف بمنافعها وبدروم وذلك لاستعمالها مخزنا ومكاتب للشركة المستأجرة ، ومن ثم لم يكن المبنى سالف الذكر هو محل الاعتبار الأول فى عقد الايجار ، ولكن انبسـط العقد على الأرض الفضـاء البالغ مساحتها ٧٠٠٠ مترا مربعا فقط ، ولا يغير من طبيعة الأرض كونها محاطة بسور أو مشتملة

= ٣٣ — ١١٦٠ — ٢٠٩ ، نقض مدنى ١٩٨٠/٢/٢٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ٥٥١ — ١٠٨ ، نقض مدنى ١٩٧٨/١/١١ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٥٩ — ٣٧ ، نقض مـدنى ١٩٧٧/٥/٢٥ مجموعة احـكام النقض ٢٨ — ١ — ١٢٨٥ — ٢٢١ ، نقض مدنى ١٩٧٦/١٢/٢٩ مجموعة احكـام النقض ٢٧ — ٢ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ .

على مبنى ثانوى مقام على جزء يسير من مساحة الأرض المؤجرة حسبما يبين من الرسم الهندسى المكمل لعقد الايجار المذكور والمرسل من الشركة المطعون ضدها للطاعنة والمؤرخ ٤ مايو ١٩٧٠ ومن ثم يخرج النزاع الخاص بالعلاقة بين المؤجرة الطاعنة والشركة المستأجرة عن تطبيق أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيـع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والمقابلة للمادة الأولى من القانون ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ فى شأن ايجـار الأماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجرين والمستأجرين وتحكمه القواعد العامة فى عقد الايجار اذ أن محل العقد أرض فضاء ، فان الحكم المطعون فيه وقد انتهى الى أن عقد الايجار سالف البيان يخضع لأحكام قانون ايجـار الأماكن ولا تسرى عليـه قواعد القانون العام استنادا الى ما ورد بمدوناته من أن المكان المؤجر ما هو الا أرض محاطة بسور ومبان معا كوحدة متكاملة وليست أرضـا فقط ، وأن القيمة المحددة فى العقد تشمل الأرض والمبانى ورتب على ذلك خضوعه للامتداد القانونى ، فانه يكون فضلا عن خطئه فى تطبيق القانون قد شابه الفساد فى الاستدلال » .

والعبرة فى التعرف على نوع العين المؤجرة كلما كان هذا التعرف لازما لتكييف عقد الايجار وتحديد حقوق طرفيه على موجب هذا التكييف هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين (٤٦)، متى كان الوارد

---

(٤٦) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٤٦ مجموعة القـواعد القـانونية ٥ — ٢٧٨ — ١٢٣ وقد جاء فيه أن العبرة فى ذلك هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وبما أجراه المستأجر فيهـا فى حـدود ما رخص له به بموجب نصوص عقد الايجار صريحا فى أن المستأجر انما استأجر قطعة أرض فضاء ليقيم عليها بيتا من خشب لاغراض الاستحمام لا غير ، فاعتبر الحكم أن العين المؤجرة هى من قبيل المكان المسكون المنصوص عليه فى الامر العسكرى رقم ١٩٣٢/٣١٥ آخـذا فى ذلك برأى أجنبى عن العقـد وبأن المستأجر قد اتخذ من العين مسكنا له فى حين أنه اذ فعل كان مخالفا لعقده ، فهذا الحكم يكون قد خالف القانون ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مايو سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق .

فى العقد مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين (٤٦مكرر) •

وقضت محــكمة النقض بأنه متى كان الثابت من نصوص عقــد الايجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة معينة مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها دارا للسينما تصبح مبانيها مملوكة للمؤجر بمجرد انشائها ، فان انشاء هذه المبانى لا يغير من موضوع عقد الايجار على اعتبار أنه أرض فضاء ، اذ لا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء . ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض • أما الاتفاق على أن يكون ما يقام عليها من مبانى ملكا للمؤجر من وقت انشائها فلا تأثير له على حقيقة العقد من حيث كونه واردا منذ البداية على أرض فضاء مادام أن الأجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء أقام عليهــا المستأجر هذه المبانى أم لم يقمها ، مما يدل على أن المبانى لم تكن هى محل العقد ، واذن فان الحكم المطعون فيه اذ قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام القــانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، يكون قــد طبق القــانون تطبيقا صحيحا ولا مخالفــة فيه لظاهر نصوص العقــد ومدلوله (٤٧) •

(٤٦ مكرر) نقض مدنى ١٥ ديسمبر سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق ، مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ١١١٠ — ٢٠٩ •

(٤٧) نقض مدنى ٢٧ مايو سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق، ونقض مدنى ٢٩ أكتوبر ١٩٥٣ مجموعة القواعد القانونية ٥ — ١١٥ — ١٤ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٤٧٢ — ١٤٩ وقد جاء فيه أنه متى كان الثابت من نصوص عقد الايجار أن العين المؤجرة هى أرض فضاء أجرت لمدة ثلاثين عاما . مع الترخيص للمستأجر فى أن يقيم عليها مصنعا على ان تؤول ملكية مبــانيه ومنشــآته وآلاته الى المؤجــر عند فســخ عقد الايجــار أو انتهــاء مدته ، فان انشــاء هذا المصنع لا يغير من موضــوع عقد الايجار — على اعتبار أنه أرض فضاء — اذ لا عبرة فى هــذا الخصوص بالغــرض الذى اســتؤجرت الارض من اجله ، ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض ، ما دام أن الاجرة المتفق عليها فى العقد تستحق سواء اقام عليها المستأجر هذه =

= المبانى أم لم يقمها ، مما يدل على أن المنشآت لم تكن هى محل العقــد ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى أن عقد الايجار موضــوع التداعى يخضع لقواعد القانون المدنى ، ولا تسرى عليه أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فانه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا . قارن مع ذلك نقض مدنى ١٣ يونيه سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤١ ق ، أذ جاء فيــه أن العبرة هى بما جاء فى العقــد ذاته وبما اجراه المستأجر فى العين المؤجرة فى حــدود ما رخص له بموجب نصوص عقد الايجار .

وانظر ايضا نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤—١١٥٢—٨٣ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الايجار هو أن موضوعه أرض فضاء فلا يغير من طبيعته أن يكون المستأجر قد أقام بها على مسئوليته مبنى أو أن يكون المؤجر قد طالب المستأجر بزيادة الاجرة بالنسبة آلتى يجيزها قانون ايجار المساكن خصوصا اذا كان المستأجر لم يقبلها ، مما يدل على أن تغييرا فى طبيعة موضوع العقد كما اتفق عليه عند التأجير لم يحصل التراضى عليه . واذن فمتى كان الحكم قد اعتبر موضوع هذا الايجار مبنى ورتب على ذلك قضاءه بعدم اختصاص المحكمة الجزئية بنظر الدعوى ، فانه يكون قد مسخ شروط العقد وأخطأ فى تطبيق القانون مما يستوجب نقضه » .

وأيضا نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٥٥ المحاماة ٢٦ — ١٠٢٤ — ٤٩٣ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١١٢٤ — ١٤٨ وقد جاء فيه أنه « متى كان الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة هى ارض فضاء ، فانه لا يسرى عليها أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بل يكون النزاع القــائم فى شأنهــا خاضعا لاحكام القانون العام . **ولا يغير من ذلك أن يكون المستأجر فى سبيل الانتفاع بها قد اقام عليها منشآت ، ولو كان ذلك فى تاريخ ســابق لعقــد الايجار متى كان الايجار مقصورا على الارض الفضاء دون المبانى المملوكة للمستأجر** ، واذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم اختصاص المحكمة بنظر الدعوى واحالتها على دائرة الايجارات لتطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فان هذا الحكم يكون قد خالف القانون .

انظر ايضا نقض مدنى أول مارس ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٢٦٠ — ٣٧ و ٢٣ ابريل ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ — ٣٦٨ — ٥٦ ويضاف نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٣٦٩ — ٢٣٢ ، و ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، و ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ ، وقد جاء فيه أن الضابط فى شأن القاعدة القانونية التى تحكم مسألة الاختصاص بطلب الاخلاء على ما جــرى به قضــاء محكمة النقض هو **وصف العين المؤجــرة فى عقد الايجار** ، فاذا كان عقد الايجار واردا على أرض فضاء ، فان الدعوى بالاخلاء تخضع لقواعد القانون العام المتعلقة بالاختصاص وذلك بصرف النظر عما آذا كان يوجد بتلك الارض مبان وقت عقــد الايجار أم لا ، وان كانت الاجارة واردة على مكان معد للسكنى أو غير ذلك من الاغراض فان =

وقضت محكمة النقض أيضا بأن التعــرف على نوع العين التى جددت اجارتها تجديدا صريحا تكون العبرة فيه بما ورد فى العقد الجديد عن العين المؤجرة ، لأن التجديد الصريح لعقــد الايجار بالاتفاق على ايجار جديد يقطع صلته بالايجار السابق ولو تم بذات شروطه (٤٨) •

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه اذا كانت الأرض الفضــاء عبارة عن حديقة ملحقة بسكن وشملها معه ايجار واحد ، فيسرى على اجارتها قانون ايجار الأماكن وتخضع الأجرة الشاملة لهما والمسماة فى العقــد للتحــديد القانونى للأجرة بما يتبعهــا من قوانين التخفيض الخاصة بها (٤٩) •

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق • بأن مناط تحــديد طبيعة العين المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالعقــد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين • ولمــا كان الثابت فى عقد الايجار موضوع التداعى أن العين المؤجرة وصفت بأنها « حديقة بها بعض الأشجار المثمرة » فانها بهذا الوصف لا تعد فى مفهوم قوانين ايجار الأماكن مكانا يخضع لأحكامها ، وانما تعتبر أرض فضاء تخرج عن نطاق تطبيق هذه القوانين وتحكمها القواعد العامة فى القانون المدنى •

= المنازعة على الاخلاء تخضع لأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ وترفع دائما الى المحكمة الابتدائية المختصة .

ويلاحظ انه يشترط فى ذلك أن يكون ما ورد فى عقد الايجار حقيقيا . اما ان ثبت أنه صــورى قصد به الاحتيال على القانون ، أى الهــرب من تطبيق أحكام قانون ايجــار الاماكن ، فانه لا يعــول عليــه وتكون العبرة بالحقيقة والواقع .

(٤٨) نقض مدنى ٥ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٠ ســنة ٤٢ ق

(٤٩) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارآت بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ فى الآستئناف رقم ١١٢٥ سنة ٩٢ ق .

ولا يغير من ذلك أن العين أوجرت لاستعمالها فنــاء لمدرسة مجـاورة مؤجرة من ذات الطاعن لذات المطعون ضدهما بعقد سابق اذ ليس فى ذلك الا تحديدا لغرض استئجارها لا تأثير له على طبيعتها ولا يترتب عليه الحاقها بالعقد السابق بحيث تضحى معه وحدة واحدة ، وانمـا تظل بحالتها التى أوجرت بها ، مما لازمه أن يخضع عقد تأجيرها المؤرخ ١٦ أبريل ١٩٧٠ للقواعد العامة ، فتحدد مدته وفقا للشروط التى نص عليها فيه ، واذ انقضت مدة هذا التعاقد ورغب الطاعن عن تجديده وقام — التزاما منه بشروط العقــد — بانذار المطعون ضــدهما بذلك فى ١٦ سبتمبر ١٩٧٥ : فانه كان يتعين القضاء بانهاء العقد ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه مما يوجب نقضه (مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ١١١٠ — ٢٠٩) ، وقضت بمثل ذلك ثانية بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق حيث قررت أن تأجير العين لاستعمالها فناء لمدرسة مجاورة لا يغير من طبيعتها .

وقضت أيضا بأنه اذا كانت المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ ومن القــانون ٥٢/١٩٦٩ نصت على أن أحكامهــا تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة للسكنى أو لغيــر ذلك من الأغراض واستثنت صراحة الأرض الفضاء ، فمتى وصفت العين فى العقــد بأنهــا أرض فضاء ، ولم يثبت أن هذا الوصف يخالف الحقيقة ، فان أحكام قانون ايجار الأماكن لا تسرى عليها ، ولا عبرة فى هــذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض الفضاء ، كما لا يغير من طبيعة الأرض أنها مسورة بسور من البناء أو عليها مبان لم تكن محل اعتبار فى التعاقد أو أن يكون المستأجر قد أقام عليها مبان أو انشاءات فى سبيل الانتفاع بها (٤٩مكرر) لأنها تعتبر مع ذلك أرضا فضاء وتخضع لأحكام القانون

(٤٩مكرر) نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٠٩ سنة ٥٧ق، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٣٨٨ سنة ٥٤ ق ، و ١٤ يناير ١٩٨٨ =

المدنى . لما كان ذلك وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن الثابت من عقد الايجار أن العين المؤجرة من المالك السابق للعقار الى الطاعن هى أرض فضاء ، فانه لا يغير من وصفها ذلك أنها مسورة (٤٩مكررثان) ، طالما لم يثبت أن احاطتها بهذا السور كان عنصرا روعى عند استئجارها أو عند تقدير أجرتها ، كما لا يغير منه الاشارة فى العقد الى أنه قصد من الايجار استعمالها ورشة لاصلاح العربات ، وبالتالى فلا تسرى عليها أحكام القانون الاستثنائى (٥٠) . وقالت

= فى الطعن رقم ٢٦٨ سنة ٥٤ ق ، واول مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٨٤ سنة ٥١ ق ، و ٢٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١٤ سنة ٥٤ ق ، و ٢٨ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٤ سنة ٥٢ ق ، و ٢٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٣٢٥ سنة ٥٢ ق ، و ٢٦ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٠٣ سنة ٥٢ ق .

(٤٩مكررثان) نقض مدنى ١٣ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٢٩ سنة ٤٩ ق . السابق بيانه بالمتن ، والاحكام المبينة فى الهامش رقم ٤٥ مكرر .

(٥٠) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ وقد جاء فيه أنه اذ كانت المادة الاولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ والمقابلة للمادة الاولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت صراحة الارض الفضاء من تطبيق أحكامه وكان الضابط فى تعيين القانون الواجب التطبيق فى طلب الاخلاء مرجعه فى الاصل الى وصف العين المؤجرة فى عقد الايجار ، فان ورد بالعقد أنه عن أرض فضاء فان الدعوى بالاخلاء تخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى بصرف النظر عما اذا كان يوجد بتلك الارض مبان وقت ابرام العقد ، شريطة أن يكون ما ورد بعقد الايجار فى هذا الشأن حقيقيا انصرفت اليه ارادة العاقدين . فان كان البين من عقد الايجار والمستندات المقدمة أن موضوعه أرض فضاء تبلغ مساحتها ١٢١٨ مترا مربعا لاستعمالها مقهى صيفى ولا تشغل المبانى منها سوى مساحة ١٢٠ر٢٧ مترا مربعا فقط ، وكان العاقدان قد تعهدا فى ملحق العقد بالمحافظة على المبانى التى تسلماها حتى نهاية العقد ، سواء كان الانتهاء وفقا للتعاقد أم حال بيع المؤجر الارض المؤجرة ، مما يدل على ان التعاقد انصب على أرض فضاء ، وان كون الارض مسورة او مقاما عليها بعض المبانى أمر لم يكن محل اعتبار ، ولا يغير من طبيعة محل العقد باعتباره أرضا فضاء ، فان الحكم المطعون فيه متى قرر أن عقد الايجار المشار اليه يخضع لقواعد القانون العام ولا تسرى عليه أحكام التشريع الاستثنائى يكون =

محكمة النقض فى حكم آخر أن نص القـانون رقم ٥٦ لسـنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على المبانى على اعتبار الأراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة ، فى حكم العقارات المبنية ، يجعل لهذه الأراضى حكما اعتباريا مقصورا على تلك الضريبة ولا يسرى هذا الحكم الاعتبارى فى مجال ايجار الأماكن (٥٠مكرر) وبينت فى الطعن رقم ٣٠٨ سنة ٤٨ ق بحكمها الصادر بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٨٢ : « أن مناط تحـديد طبيعة العين

= قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ، ولا مخالفة به لظاهر نصوص العقد ولا لدلوله ، ويكون النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون على غير اساس .

وفى هذا المعنى حكم آخر فى ١٩٧٦/١٢/٢٩ ايضا فى الطعن رقم ٢١٩ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، وحكم ثان فى ١٢ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكـام النقض ٣١ — ٨٠٣ — ١٠٨ (لا عبرة بتسوير الارض أو اقامة مظلة بها) وحكم ثالث فى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٥٥١ — ١٠٨ (لا عبرة بوجود حجرة غير مسقوفة فى الارض المؤجرة) .

ويلاحظ أنه حتى مع التفسير الذى ذهبت اليه محاكمنا حديثا ، فانه متى تم الاتفاق بين مالك الارض والمستاجر القديم الذى اقام المبـانى على تجديد عقد الايجار تجديداً صريحا شاملا تلك المبانى ، سرت على العقـد الجديد احكام التشريع الخاص وجاز للمستاجر مثلا أن يحاسب المؤجر على الاجرة القانونية المحسوبة على أساس اجرة المثل فى ابريل سنة ١٩٤١ وأن يتمسك بعد انتهاء مدة عقده الجديد بامتداده بقوة القانون (انظر ايضا فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٨٩٩) .

واذا كان العقد الاصلى الذى كانت الارض الفضاء مؤجـرة بموجبه مع الترخيص للمستاجر باقامة منشآت عليها ينص على أن هذه المنشآت تصبح ملكا للمؤجر بمجرد انشائها أو انها تؤول اليه عند نهاية العقد ، فان تجديد هذا العقد بعد انتهاء مدته تجديداً صريحا يعتبر واردا على الارض وما أقيم عليها من منشآت صارت مملوكة للمؤجر ، لانهـا مادامت ملكيتها أصبحت للمؤجر ومادام المستأجر قد خول الانتفاع بها ، فلا مناص من اعتبار انتفاعه بها مستمدا من عقد الايجار ولو لم ينص على ذلك فى العقد .

أما اذا استمر العقد ، بعد انتهاء مدته الاصلية ، يتجدد تجديدا ضمنيا للمدة المعينة لدفع الاجرة بشروطه وأحكامه الاصلية ، أو استمر ممتدا امتدادا اتفاقيا بشروطه وأحكامه ، فانه يظل معتبرا واردا على أرض فضـاء ولا يخضع لاحكام قانون ايجار الاماكن (فى هذا المعنى أيضا العطار فى شرح أحكام الايجار سنة ١٩٧٠ ص ٢٢) .

المؤجرة بأنها أرض فضاء هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين » (راجع هامش رقم ٤٩) .

ومن أحدث أحكام محكمة النقض فى هذا الشأن ما قضت به بتاريخ ٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦٥١ سنة ٥٣ ق من أن المناط فى تحديد طبيعة العين المؤجرة — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — هو بما أثبت بالعقد بشرط أن يكون ذلك مطابقا للحقيقة ولارادة المتعاقدين ، فان ورد العقد على أرض فضاء ، فان الايجار يخضع للقواعد العامة فى القانون المدنى ولا تسرى عليه التشريعات الاستثنائية ، وبصرف النظر عن الغرض من الايجار — ولا بما يقيمه المستأجر على تلك الأرض من منشآت ؛ اذ العبرة بحالة الأرض عند التعاقد .

ويخلص مما تقدم من أحكام المحاكم أن العبرة فى التعرف على ما اذا كانت الاجارة واردة على أرض فضاء لا تخضع لأحكام قوانين ايجار الأماكن أو بالعكس من ذلك ، هى بما جاء فى العقد ذاته مبينا نوع هذه العين وحقيقة ما انصرفت اليه ارادة العاقدين وقت الايجار من جعل الأرض الفضاء فى ذاتها هى محل الاعتبار الأول فى عقد الايجار بقطع النظر عن كونها محوطة بسور أو مشتملة على بعض المبانى الثانوية وعن الغرض المتفق على أن تستعمل فيه العين بعد استئجارها ، أو جعل الاعتبار الأول فى اجارة تلك الأرض لكونها مسورة أو مشتملة على تلك المبانى الثانوية ، ففى الحالة الأولى تأخذ الاجارة حكم اجارة الأرض الفضاء التى لا تسرى عليها قوانين ايجار الأماكن ، ولا يمنع من ذلك كون الأرض مسورة أو مشتملة على بعض المبانى الثانوية (٥٠مكرر). أما فى الحالة الثانية — كما هى الحال بالنسبة الى الشون — فان الاجارة تعتبر واردة على مكان يخضع لقوانين ايجار الأماكن ، أى أن العبرة

(٥٠مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٤٦ ق ، نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٥٥١ — ١٠٨ .

ليست بكون الأرض مسورة أو غير مسورة ، ولا باشتمالها على بعض المبانى أو عدمه ، وانما بقصد العاقدين الحقيقى فيما يكون له عندهما الاعتبار الأول وقت التعاقد أهو الأرض ذاتها بقطع النظر عن تسويرها ومبانيها ، أم هو الأرض محوطة بالسور أو مشتملة على ما بها من مبان (٥١) ، ولا عبرة فى هذا الخصوص بالغرض الذى استؤجرت من أجله الأرض ولا بما يقيمه عليها المستأجر من منشآت تحقيقا لهذا الغرض (٥١مكرر) .

غير أنه يمكن الاستئناس بذلك فى الكشف عن حقيقة مقصود العاقدين فان أوجرت الأرض لغرض لا يصلح الانتفاع بها فيه الا بوجود السور كالشون أمكن القول بأن النية اتجهت الى مراعاة السور فى التعاقد ، فتعتبر العين المؤجرة مكانا ، فى حين أنها لو أوجرت لغرض يصح الانتفاع بها فيه بغض النظر عن وجود السور ، أمكن القول بأن السور لم يكن عنصرا روعى عند استئجارها ، فيكون محل العقد أرضا فضاء ، وتقدير ذلك أمر تستقل به محكمة الموضوع من واقع تفسيرها للعقد (٥٢) . بشرط أن يكون استخلاصها سائغا .

ويلاحظ أن القول بعدم سريان قانون ايجار الأماكن على الأرض الفضاء ، وكذلك على الحالات الأخرى التى سيجىء ذكرها فيما بعد

---

(٥١) نقض مدنى ٢٩ ديسمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٨٢٨ — ٣٣٥ ، وأيضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٢٨٥ — ٢٢١ المشار اليهما فى الهامش السابق .

(٥١مكرر) نقض مدنى ٥ فبراير ١٩٥٣ مجموعة احكام النقض ٤ — ٤٥٦ — ٦٥ ، وايضا ١٨ يونيه ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥٢ — ١٨٣ ، و ٢٩ اكتوبر ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٥ — ١١٥ — ١٤ ، ١٢ مايو ١٩٥٥ مجموعة احكام النقض ٦ — ١١٢٤ — ١٤٨ ، و ٢٠ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤١ ق .

(٥٢) أنظر مصطفى زعزوع فى مجلة القضاة عدد يناير — ابريل سنة ١٩٨١ ص ١٥٠ .

باعتبارها مستثناة من سريانه ، يشمل جميع أحكام هذا القانون سـواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بتقييد حق المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة أو بقواعد الاختصاص • غير أن هذا القول ليس صحيحا على اطلاقه ، اذ أن هناك حالات أخرى سيجىء بيانها لا تعتبر مستثناة الا من الأحكام المتعلقة بتحديد الأجرة وتسرى عليها سائر أحكام قانون ايجار الأماكن (أنظر نبذة ١٥ وما يليها) •

فاذا كانت العين المؤجرة أرضا فضـاء فلا تسرى عليها أحكـام التشريع الخاص المتعلقة بتحديد الأجرة ، ولا يقيد حق المؤجر فى طلب اخلاء العين المؤجرة بغير ما تقيده به أحكام القانون المدنى ، ويجـوز للمسـتأجر التأجير من البـاطن اذا لم يكن فى العقـد ما يحظر عليه ذلك (٥٢مكرر) ، ويكون النزاع الذى يثور بشأن هذه الاجارة خاضعا من حيث الاختصاص (وكـذلك من حيث الاجراءات وجواز الطعن فى الآحكام فى ظل القانون ١٤٧/١٢١) لقواعد قانون المرافعات لا لأحكام التشريع الاستثنائى سالف الذكر • ويعتبر طلب الاخلاء من الأرض طلبا غير قابل للتجزئة ويطبق عليه حكم المادة ٢١٨ مرافعات (٥٢مكرر ثان)

(٥٢مكرر) فى هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٦ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ١٦٠٣ سنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذه القضية فى أن المدعى اقام دعواه طالبا فيها اخـلاء المدعى عليهم من العين المبينـة بالعريضة وتسليمها اليه لقيامهم بالتأجير من الباطن دون تصريح كتابى من المالك وقت التأجير من الباطن ، فدفع المدعى عليهم الدعوى بعدم الاختصاص لان المادة الاولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن تسرى احكام هذا القانون — فيما عدا الاراضى الفضـاء — على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسـكنى أو لغير ذلك من الاغراض ... الخ . وقالت المحكمة فى ذلك أن مفهوم هذا النص أن القانون لا ينطبق على الاراضى الفضاء ومن ثم تكون مثل هذه الدعوى خارجة عن ولاية المحكمة ويتعين الحكم بعدم الاختصاص .

(٥٢مكرر ثان) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٨٨ سنة ٤٦ ق .

ومتى فصل الحكم ولو فى أسبابه اللازمة لمنطوقه بأن محل الاجارة أرض فضاء (أو أنه ليس كذلك) فان قضاءه بذلك — متى صار نهائيا — يمنع الخصوم من التنازع فى هذا الوصف فى دعوى تالية يكون هـذا الوصف هو الأساس فيما يدعيه أى الخصوم من حقوق (٥٣)، •

٩ مكرر — استحداث القانون ١٩٧٧/٤٩ حكما جديدا خاصا بالمبانى التى يقيمها مستأجر الأرض الفضاء — وبعد ست سنوات من صدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اقتنعت الجهات الرسمية بوجاهة الاقتراح الذى تقدمت الاشارة اليه فى الهامش ٤٥ ، فوضعت فى مشروع القانون بتعديل بعض أحكام القانون المذكور نصا يقضى باضافة مادة أولى مكررا بعد المادة الأولى من ذلك القانون تقضى بأن : « تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص من مؤجرها • — واذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب ، استمر من أنشأ الأماكن المقامة

---

(٥٣) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ١١٧٢ سنة ٤٧ ق وأيضا ٢٧ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٣٢ سنة ٤٩ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٦٨ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ١١٩ — ١٧٨ • وفى ظل قانون المرافعات السابق قررت محكمة النقض بأن القضاء الصادر قبل الفصل فى الموضوع بأن الارض موضوع النزاع أرض فضاء لا تخضع لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ قضاء قطعى ينهى الخصومة بشأنها ويجب الطعن فيه على استقلال وفى الميعاد الخاص به ، والا حاز قوة الامر المقضى (نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٤٨٤ — ٧٨ بشأن حكم موضوعى صدر قبل العمل بقانون المرافعات الحالى) .. أما فى قانون المرافعات الحالى ، فان المادة ٢١٢ منه لا تجيز الطعن فى الاحكام التى تصدر فى أثناء سير الخصومة الا بعد صدور الحكم المنهى للخصومة كلها أمام المحكمة التى أصدرته .

ويعتبر الحكم الصادر بعدم اختصاص المحكمة ولائيا لكون محل النزاع أرضا فضاء لا تخضع المنازعات الناشئة بشأن اجارتها للاختصاص الاستثنائى للمحاكم الابتدائية حكما منهيا للخصومة أمام المحكمة التى اصدرته ، يتعين الطعن فيه على استقلال والا صار نهائيا . (قرب فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٧ ينـاير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٨٠ ٨٩ ق) .. وانظر ما سيجىء فى البـاب الاخير من هـذا القسم الاول من الكتاب .

عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا الأماكن المنشأة منذ تاريخ العمل بهذا القانون » •

وقد أخذ المشرع فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بهذا الاقتراح ، بعد تعديل صياغته وتقييد حكمه بشروط معينة ، حيث نص فى المادة الرابعة منه على أن :

« تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها ، اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضى الفضاء (٥٤)، على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون •

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدارها ٥٠٪ على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء •

(جـ) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى عن ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى •

« وإذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا » •

ويبدو لنا أن مراد الشارع من هذه العبارة الأخيرة أن تسرى

---

(٥٤) والمقصود بذلك كما أعلنت الحكومة فى مجلس الشعب جميع الاراضي الفضاء ، سواء كانت أراضى دولة أو أراضى أوقاف (تراجع فى ذلك مضبطة الجلسة) .

أحكام قانون ايجار الأماكن بما فيها تحديد الأجرة والامتداد القانونى على اجارة الأرض الفضاء بما أقامه عليها المستأجر من مبانى توافرت فيها الشروط المنصوص عليها ، فلا يجوز اخلاء المستأجر الذى أنشأ المبانى ولا من استأجرها من باطنه ، وهذا ظاهر .

أما عن الأجرة المحددة قانونا ، فلم يبين القانون طريقة تحديدها، رغم أنه من المؤكد أن لا تنطبق عليها أحكام تحديد الأجرة التى أوردها المشرع فى الفصل الثانى من القانون ، لأن هذه الأحكام الأخيرة وضعت لتعيين أجرة الأماكن المملوكة للمؤجر أرضا وبناء ، وجعلت الأجرة تشمل ما يوازى عائد قيمة الأرض والمبانى ، فى حين أن الحالة التى نحن بصددها تفترض أن الأرض مملوكة للمؤجر وهى التى يستحق عن قيمتها عائدا وأن المبانى أقامها المستأجر على نفقته . والأصل أنه لا يصح الزامه بعائد القيمة التى أنفقها من ماله ، الا اذا اعتبرنا أن المشرع قصد أن يعتبر المبانى مملوكة للمؤجر دون مقابل منذ قيام المستأجر باقامتها ، وهو ما نستبعده ، فلا يبقى الا أن تحمل عبارة الأجرة المحددة قانونا فى هذه الحالة على أن المقصود بها عائد قيمة الأرض وحدها وفقا للمادة ١٥ من القانون ، أى على أساس ثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء .

وقد عرضت المذكرة الايضاحية لمشروع الحكومة لهذا الشأن ، فأوضحت أن المقصود بهذا النص الحفاظ على مصالح من أقام هذه المبانى ومن شغلها وحمايتهم من الطرد والتشريد (٥٤مكرر) ، ولكنها لم تذكر شيئا عن كيفية حساب الأجرة المحددة قانونا .

وأيا كان الخلاف فيما يتعلق بتقدير الأجرة المذكورة فانه من

(٥٤مكرر) عبد الحميد سليمان فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٨٢ ص ٢٣ .

المحقق أن نص المادة ٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لم يعرض لملكية المبانى التى يقيمها المستأجر وفقا لهذا النص ، فتسرى على هذه الملكية القواعد العامة المنصوص عليها فى باب الالتصاق (المادتان ٩٢٥ ، ٩٢٦ من القانون المدنى) مع مراعاة حكم المادة ٥٩٢ مدنى أيضا (يراجع فى ذلك مؤلفنا فى عقد الايجار • الطبعة الرابعة • سنة ١٩٨٥ • ص ٥٠٩ وما بعدها نبذة ٢٢٥ ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٥ سنة ٥١ ق • الوارد بيانه بصحيفة ٥١٧ هامش ٢٠٢ من مؤلفنا المذكور . وبذات الهامش نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٨١ فى الطعنين رقمى ٨٢١ ، ٨٣٥ سنة ٥٠ ق) •

١٠ — (ب) المنشآت الصناعية أو التجارية المقامة على أراضى أو عقارات تعتبر ثانوية بالنسبة الى هذه المنشآت — وتلحق بالأراضى الفضاء فى هذا الصدد باعتبار أنها ليست عقارات مبنية بحت ، ولا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن ، الأراضى المقام عليهـا منشآت صناعية أو تجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى اذا كانت مؤجرة بما عليها من منشآت لأن الايجـار يكون فى الواقع واردا بصـفة أصلية على تلك المنشآت — وهى ليست أماكن يسرى عليهـا هذا القـانون — لا على الأراضى المقامة هى عليها (٥٥) ، وكذلك المبانى المقامة فيهـا مثل تلك المنشآت ، وذلك سواء توافرت فى تلك المنشآت عنـاصر الجدك المـادية والمعنوية أو لم تتوافر (٥٥مكرر) • لأنها اذا لم تتوافر فيهـا عناصر الجدك المعنوية كلها أو بعضها ، لا تخرج عن أن تكون أماكن مفروشة بمعدات استغلالها وبذلك تخرج من نطاق سريان أحكام قانون ايجـار الأماكن (٥٥مكرر ثان) •

---

(٥٥) انظر أيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ ص ٨٩٥ هامش ١ وهو يذهب الى ان ايجار هذه المنشآت يشمل مجموعة من الاموال الثابتة والمنقولة ولذلك فهو يعتبر ايجار منقول وعلى ذلك يخرج من نطـاق تطبيق تشريع ايجار الاماكن .

(٥٥مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٤ .

(٥٥مكررثان) انظر ما سيجىء فيما يلى .

وقد اطرد قضاء محكمة النقض على أنه متى كان الغرض الأساسى من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليه من أدوات وآلات أعدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المكملة له(٥٦) • والمعول عليه فى ذلك انما هو الواقع وقت العقد (٥٦ مكرر) ، ولا عبرة باستهلاك بعض الأدوات والآلات التى

(٥٦) نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، وايضا نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، وايضا ٢٧ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٠٣ سنة ٤٣ ق ، و ٢ نوفمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق ، و ١٠ مايو ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٨٢٥ سنة ٤٤ ق ، و ١٦ ديسمبر ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٦ ق ، و ١٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٢٨٣ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعنين رقمى ١٦٨٦ ، ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٦ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ ، نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٤١ سنة ٤٩ ق ، وقد جاء فيه : « أن ثبوت أن المقصود من الاجارة ليس المبنى فى ذاته وانما ما اشتمل عليه من ادوات وآلات وان المبنى ليس الا عنصرا ثانويا يجعل العقد لا يخضع لقوانين أيجار الاماكن (فى واقعة الدعوى أن المكان المؤجر مزود بآلات مطحن ، فاعتبر المكان ثانويا بالنسبة للالات) ، نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٥ سنة ٤٦ ق ، العطار ط ٢ ص ١٧ هامش ٣ (فى واقعة الدعوى العين المؤجرة محل تجارى لخدمة وتجديد السيارات) .

(٥٦مكرر) نقض مدنى ٥ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٤٩٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أنه وان كانت المادة الاولى من قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة قد أخضعت لاحكامها كافة الاماكن أيا كان الغرض الذى اجرت من اجله ، آلا ان شرط ذلك ان يكون المكان بذاته هو محل الاعتبار فى التعاقد . فاذا كان الغرض الاساسى من الايجار ليس المكان فى ذاته بل ما اشتمل عليه من عناصر مادية أو معنوية ، وان المكان لم يكن آلا عنصرا ثانويا ، فان الاجارة تخرج عن نطاق تطبيق قوانين الايجار الاستثنائية ، وتخضع لاحكام القواعد العامة فى القانون المدنى ، واذ انصب الايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية التى تتمثل فى عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والموقع التجارى ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجرد عنصر ثانوى ، وان العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد ، الى أن يقوم الدليل على ما يناقض ذلك . لما كان ذلك وكان البين من آلاوراق آن مورث المطعون ضدهم قد اجر للطاعن =

انصب عليها التعاقد (٥٦مكررثان) • ولا يمنـــع من ذلك أن تكون تلك المبانى قد قدرت لها منذ انشائها أجرة قانونية وفقا لقوانين ايجار الأماكن أو تحددت لها أجرة قانونية بواسطة لجان تقدير القيمة الايجـــارية المنصوص عليها فى القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أو فى القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أو فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ طبقا لمـــا تقدم فى نبذة ٧ ، لأن هـــذه اللجان تختص بتقدير القيمة الايجارية للمبنى فى ذاته بقطع النظر عن الغرض الذى يخصص له فيما بعد • فاذا خصص بعد ذلك لمنشـــأة تجارية أو صناعية خرج بذلك من نطاق الأجرة القانونية ولم يعمـــل فى شأنه بتقدير اللجنة(٥٧) •

= محل النزاع « بوفيه » بما اشتمل عليه من منقولات وعدد ، وقـــد أقر الطاعن بقائمة المنقولات الملحقة بالعقد ، بأن يدير البوفيه ادارة حسنة ويحافظ على المنقولات وسمعة المحل وعملائه ، ولم يقدم أمام محكمـــة الموضـــوع ما ينـــاقض ذلك ، فان المحـــكمة اذ استخلصت فى حـــدود سلطتها التقديرية — وعلى ما أفصحت عنه مدونات حكمها المطعون فيه — من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته ، ان الغرض الاساسى من الاجارة ليس هو المكان فى ذاته بل ما للمحل من سمعة تجارية وعمـــلاء واذ رتب الحكم المطعون فيه على ذلك عدم خضوع العين المؤجرة لقوانين الايجـــار الاستثنائية — للاسباب السائغة التى أوردها فى مدوناته ، دون أن يخـــرج فى تفسيره لعبارات العقد عن مدلولها ، فانه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ويكون النعى عليه فى هذا الخصوص مجرد جدل فى تقدير الدليل لا تجوز اثارته أمام محكمة النقض •

(٥٦مكررثان) نقض مدنى ١٧ فبـــراير ١٩٧٩ فى الطعن رقـــم ٨٤٥ سنة ٤٨ ق •

(٥٧) انظر استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجـــارات) بتـــاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٤٧ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية بتقدير أجرة مبنى معين فى حدود اختصاصها ليس حجة على أن الاجارة التى ترد فيما بعد على هذا المبنى وما انشىء فيه من متجـــر أو مصنع تكون خاضعة لاحكام الاجـــرة القانونية التى تنص عليها قوانين ايجار الاماكن ، بل يجوز اثبات أن محل الاجارة ليس المبنى فى ذاته بل المتجر او المصنع بمختلف مقوماته بما فى ذلك اجارة المبنى وحينئذ لا يكون ثمة محل لاعمال الأجرة التى حددتها اللجنة ويعمل بالاجرة التى اتفق عليها الطرفان ، وفى هذا المعنى بنها الابتدائية (الدائرة السادسة ايجارات) بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٨٠ فى القضية رقم ١٦٣٢ لسنة ١٩٧٩ مدنى كلى بنها (قضية شركة جركو ضد شركة الشريف للبلاستيك) •

وقد قضت محكمة مصر الوطنية تطبيقا لذلك بأن المقصود بلفظ الأمكنـــة locaux الوارد بنص المادة ١٤ من الأمر رقم ٥٩٨ هو الأماكن المبنية دون غيرها ، فالمنازعة التى تقوم بين مستأجر وابور طحين وبين المؤجر له حول قانونية الايجار المتعاقد عليه بالاستناد الى نص المادة ٣ من الأمر المذكور لا تنطبق عليها نصـــوص هـــذا الأمر ولو ثبت أن الوابور يتبعه بعض مخازن أو مكاتب من البناء اذ أنها لم تكن مقصودة حال التعاقد وتقويم الأجرة ، بل المقصود هو ما اشتمل عليه البناء من أدوات الوابور وآلاته والتى لا يعتبر العقد بدونها منصبا على وابور طحين الذى هو الغرض الأول من الاجارة(٥٨) ٠

وقضت أيضـــا بأنه اذا أجرت مدبغـــة جلود بهـــا عدد وآلات ميكانيكية ، وكان المؤجـــر مسئولا عن ادارتها بالكهرباء وعن العـــوائد ورسوم الرخصة ، فان الغرض الأول من الاجارة هنا ليس هـــو المكان المبنى فى حد ذاته ، بل المنشأة بما لها من سمعة تجارية وما اشتملت عليه من أدوات وماكينات التى بدونها لا يكون للمكان المبنى أية قيمـــة فى نظر المستأجر ومن ثم لا يسرى قانون ايجـــار الأماكن على النزاع المطروح(٥٩) ٠

وبأنه اذا ثبت من نصوص عقد الايجار ومن ظروفه وملابســـاته

---

(٥٨) مصر الوطنية ٢٠ اكتوبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٤ — ٢٧٥ ، وفى هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ (٦٠ ص ١٣٢) ٠
وفى ظل التشريعات الاستثنائية التى صدرت خلال الحرب العالمية الاولى وفى أعقابها حكم أيضا بانه وأن كان القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ القاضى بتقييد أجور الامكنة يطبق على الامكنة المؤجرة للسكنى كما يطبق على الامكنة المؤجرة لاستعمال آخر غير السكنى الا أنه لا يجوز مع ذلك تطبيقه على اجارة وابور لحلج القطن اذ أن الغرض الاصلى من الاجارة فى هذه الحالة هو آلة الحليج نفسها لا المكان الموضوعة فيه (طنطا الجزئية ١٨ مارس ١٩٢٢ المجمـــوعة ٢٣ — ١٧١ — ١١٦) ٠

(٥٩) مصر الابتدائية (الدائرة الثانية) ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ١١٤٠ سنة ١٩٦١ ؛ وأيضا ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ٤/١٨٩ ٠

أن الغرض الأول من الاجارة لم يكن المكان المبنى فى حد ذاته بل كان الغرض الأول منه استغلال الاسم التجارى للمحل وزبائنه وما يحققه المستأجر من أرباح من وراء ذلك والاستفادة أيضا من موقعه التجارى ورواج تجارته من قبل ، فان الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب تخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى مثل هذه الصورة الى أجرة المثل للمبنى وحده فى أبريل سنة ١٩٤١ تكون غير مقبولة فى حكم الأمر رقم ٥٩٨ (٦٠) . وقضت محكمة النقض بأن ورود الايجار على منشأة

---

(٦٠) مصر الوطنية ١١ نوفمبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٥ — ٢٧٦ ، وفى هذا المعنى أيضا استئناف مختلط أول يونيه ١٩٤٨ المشار اليه آنفا ، مصر الابتدائية بهيئة استئنافية ٦ سبتمبر ١٩٦١ فى الاستئناف رقم ١١٢ سنة ١٩٦١ استئناف مستعجل مصر وقد جاء فيه « انه ظاهر مما تقدم أن محل التعاقد لم يكن هو ذلك الجزء من المحل التجارى الذى يملكه المستأنف عليه بقدر ما هو استغلال عملاء المحل وشهرته التى يتبين أن المحل فى وضع ثانوى بالنسبة اليه وهو ما يجعل العقد — بحكم ما يبدو ظاهريا من نصوصه — بعيداً عن أن يكون منصبا على مكان مبنى وبالتالى فانه يصبح بمنأى عن احكام القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ » . قرب أيضا نقض مدنى ٢٩ يناير ١٩٥٣ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٣٩٥ — ٥٧ ملخص فيما يلى فى نبذة ١٤ هامش ١٣٠ .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بأنه من المقرر قانونا أن الجدك هو المجموعة القانونية لمقومات المتجر أو المصنع . وهذه المقومات منها ما هو مادى ومنها ما هو معنوى ، والاخير هو العنوان والاسم التجارى والحق فى الاجارة والاتصال بالعملاء والسمعة التجارية . **ويشترط لاعتبار العين المؤجرة جدكا أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقى العناصر وأن المقصود بالايجار هو تلك العناصر الاخرى وان المكان ما هو الا شىء تابع لتلك العناصر ..**
ولما كان البادى من العقدين المؤرخين ٢٧ أغسطس ١٩٦٤ سند المستأنف فى دعواه أحدهما بايجار شهرى قدره ١٤ جنيها لاستعماله مخزن للنقل والآخر بايجار قدره ١٦ جنيها شهريا لاستعماله مكتبا للنقل بالسيارات ، وقد ذكر فى العقدين أن الايجار بالجدك ، والعقد الثانى مذيل ببيان المنقولات المعتبرة جدكا بالمحل المؤجر ، وهى عبارة عن باب زجاجى كبير وباب زجاجى للمكتب داخلى ومكتب خشب زان وكرسي وقواعد خشبية . أما العناصر المعنوية وهى الاسم والسمعة والعنوان والعملاء فلم يتناولها العقدان ، ومن ثم يكون الايجار الوارد على المحلين موضوع النزاع لا يعتبر ايجار جدك كما وصفه المؤجر ، والعبرة ليست بتسمية العقد ايجار جدك بل بحقيقته وتوافر مقومات هذا الايجار ، فاذا انتفت هذه المقومات انتفى تطبيق احكامه (استئناف القاهرة « الدائرة الخامسة عشر ايجارات » بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٧٨٣ س ٨٦ ق) .
=

تجارية يعتبر قرينة قضـائية على أن المكان مجــرد عنصر ثانوى وأن العناصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد(٦٠مكرر) •

وبالعكس من ذلك أنه اذا ذكر فى العقــد أن العين المؤجرة سكن وليست متجــرا أو مصـنعا ، فتسرى عليهـا أحكـام قانون ايجـار الأماكن(٦٠ مكرر ثان) •

= غير أنه يلاحظ أن استعمال الحكم لفظ الجدك فى هذا المقام يثير لبسا ، لما جرى عليه استعمال هذا اللفظ فى مجال تطبيق المـادة ٢/٥٩٤ مدنى الخاصة بالنزول عن الايجار تبعا للبيع الاضطرارى للجدك ، فى حين أنه يبين من وقائع هذه القضية ان الامر فيها لا يتعلق بذلك بل بخضوع أو عدم خضوع محل الاجارة لاحكام الاجرة القانونية .. وهذا ما يوجه قول المحكمة أنه يشترط أن يكون عنصر المكان ثانويا بالنسبة لباقى العناصر الداخلة فى الاجارة . أما لو كان موضوع القضية جواز النزول عن الايجار لمشترى الجدك المبيع اضطراريا أو عدم جوازه ، فان هذا الشرط لا يكون له محل اذ يكتفى حينئذ بما اشترطته المادة ٢/٥٩٤ مدنى من كون العقار المؤجر قد أنشىء به متجر او مصنع (فى هذا المعنى نعمان جمعة ص ٤١ أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٦) .

وقد راعت ذلك محكمة النقض فى حكميها الصادرين أولهما بتاريخ ١٨ مايو ١٩٦٧ (المحاماة ٤٨ — ١٢٦ — ٣٠٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦) وثانيهما بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ (مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩) المشار اليهما فى الصفحة التالية .

(٦٠مكرر) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ومجلة القضاة يناير — يونيو ١٩٨٤ ص ٣٢٧ وقد جاء فيه أنه اذا كانت المقومات المعنوية التى تتمثل فى عنصر الاتصال بالعملاء والسمعة التجارية والموقع التجارى هى عماد فكرة المتجر وأهم عناصره باعتبارها المحور الذى تدور حوله العناصر الاخرى بحيث يترتب على غيبتها انتفاء فكرة المتجر ، فان لازم ذلك انه اذا انصب الايجار على منشأة تجارية توافرت لها مقوماتها المعنوية على النحو المتقدم أو بعضها ، قامت قرينة قضائية على أن المكان مجــرد عنصر ثانوى وأن العنـاصر المعنوية هى محل الاعتبار الرئيسى فى التعاقد ، الا أن يقوم الدليل على مـا يناقض ذلك . لما كان ما تقدم ، وكان الثابت من الاوراق أن محـل عقــد النزاع سينما ريفولى وهو اسم تجارى وتشمل الى جانب المبنى ما يحويه من عدد وآلات وتركيبات ، وكان المطعون ضدهما الاولان قد أقرا أمام محكمة أول درجة أن العين المؤجرة كانت تدار فى ذات النشاط الذى أوجرت من أجله ومنذ سنوات سابقة على التعاقد ، وكان ذلك يكفى لاكتسابها السمعة التجارية نتيجة تردد العملاء عليها خلال تلك الفترة بحيث يتكون منها ومن =

كذلك قضت محكمة النقض بتاريخ ٣١ مايو سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٢ سنة ٤٧ ق ، (مجلة القضاة عدد يناير — يونيو سـنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ بأن : « اشتمال الاجارة على عناصر أخرى أكثر أهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجـار المكان فى حد ذاته وبين مقابل الانتفاع بمزايا تلك العناصر ، ينأى بالاجارة عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن (ومثله نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ فى الطعنين ٤٨١ ، ٣٩٩ سنة ٥٣ ق • عن محطـة بنزين لتموين السيارات • وجاء به : أن المـادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تسرى على الأماكن التى يكون الايجار فيها واردا عليها بصفة أصلية ، فاذا كان المكان المؤجر مهيأ لاستعماله فى عمل تجارى أو صناعى أو مهنى فانه لا يكون مقصودا بالايجار لذاته ويخرج عن نطاق تطبيق قانون ايجار الأماكن) •

ويستوى فى ذلك أن يوصف العقد بأنه عقد ايجار أو أن يخلع عليه وصف أى عقد آخر (٦١) • وتكون العبرة هى بحقيقة ما اتجهت اليـه

= المبنى وما يحويه من عدد وآلات منشأة تجارية لا يخضع عقد ايجارها لقوانين ايجار الاماكن •

(٦٠مكررثان) نقض مدنى ٨ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٤٧ ق • وقد جاء فيه أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد بمدوناته : « أن الثابت من عقد الايجار موضوع الدعوى ومن كشف محتويات الشقة المؤجرة المرافق لعقـد التنازل عن الايجار الصـادر من المسـتأنف الاول (المطعون ضده الثالث) للمستأنفين الثانى والثالث (الطاعنين) أن هذه العين مسكن وليست متجرا أو مصنعا ، ومن ثم لا يجدى المستأنفين الاحتجاج بنص المادة ٥٩٤ مدنى ، ويكون طلب التحقيق المبدى منهم فى هذا الصدد غير منتج فى النزاع ، وآذ كان هذا الاستدلال من الحـكم له أصله الثـابت بالاوراق ويسوغ النتيجة التى انتهى اليها من نفى وجود فكرة المتجر أصلا فى شقة النزاع ، فان ما يثيره الطاعنان بهذا السبب لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا فى كفاية الدليل الذى استندت آليه محكمة الموضوع وهو ما لايجوز اثارته لاول مرة امام هذه المحكمة » •

(٦١) القاهرة الابتدائية (الدائرة ٢٢) ١٧ مايو ١٩٦٧ فى القضـية ١٩٦٧/٣٣٥ مدنى كلى القاهرة المرفوعة من السيد / صلاح الدين مصطفى صبرى صاحب محل زهور النيل هيلتون بفندق هيلتون ضد الفندق المذكور ، =

ارادة المتعاقدين كما هى مستفادة من ظروف التعـاقد وملابسـاته وأحكامه التى ارتضاها الطرفان (٦٢) •

= وقد تأيد استئنافيا بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٦٩ فى الاستئناف رقم ١٤٠٦ سنة ٤٨ ق ، وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه لما كان الثابت من استعراض أحكام العقد المبرم بين المتداعين فى ٢٣ سبتمبر ١٩٥٨ أن عبارته الواضحة مبنى ومعنى أظهرت أن طرفيه حرصا على تسميته بعقد التزام وصدر بأنه لما كان المدعى كملتزم يرغب فى أن يحصل من هيلتون على ترخيص لمباشرة نشاطه ببيع زهور وحلوى وسيجار وسجاير ، وكان الفندق يرغب فى اعطاء الملتزم هذا الترخيص للغرض المتقدم طبقا للشروط والاوضاع المبينة بالعقد والتى وافق عليها الملتزم ثم توالت الشروط تفرض على المدعى قيوداً ، منها أن هذا الاخير ليس له أن يغير من نشاطه هذا والا يقوم بمجرد الاصلاح أو الزخرفة الا باذن سابق من هيلتون وبمعرفة مزخرفين حددهم العقد ، وخول البند الثالث لهيلتون حق الدخول بمكان الترخيص فى اى وقت لاجراء اية تعديلات معمارية أو تحسينات للفندق أو اى جزء منه دون أن يكون للملتزم حق الاعتراض أو المطالبة بتعويض ، وكل ما له أن يعفى من الاتاوة عن المدة التى يطلب اليه فيها ترك المنطقة — منطقة الترخيص — وفرض الفندق على الملتزم أن يؤمن على عماله لدى شركات التامين التى يقبلهـا هيلتون بالمبالغ التى يرتضيها ومنع الملتزم من وضع اى علامة أو لافتة الا بعد موافقة كتابية من الفندق ، كما منع من استعمال اى اسم سوى الاسم المحدد بالعقد ، كما فرض على الملتزم الكيفية التى يباشر بها نشاطه والاسعار التى عليـه أن يلتزمها وجعل العقد الملتزم وعماله خاضعين للوائح الفندق الذى له الحق فى اعتماد أو رفض التحاق عمال الملتزم ومستخدميه بالعمل لديه أو استمرارهم فيه ، **وهذه القيود جملتها تناى بالعقد عن أن يكون عقد ايجار مجرد مكان اذ جعلت المدعى خاضعا لاشراف الفندق ومراقبته** ، وهذا ليس شأن مستأجر المكان ، كما يبين منها فى وضوح أن الفندق يرمى اساسا من هذا التعاقد أن يؤدى خدمة لنزلائه (الفندق) ورواده بالسعر المناسب وبالكيفية التى تتفق ومكانته بين فنادق الدرجة الاولى ، وفى الوقت ذاته تهيأت للمدعى فرصة للانتفاع ليس بالمكان مجرداً بل بمقوماته من اسم تجارى ووصفه لفنـدق كهيلتون ومجهزا بمعدات التكييف والاضاءة ، وبذا فقد حق عليه أن يؤدى مقابل هذا كله المبلغ المتفق عليه ليشمل هذه العناصر مندمجة اندماجا كاملا يستحيل معه تجزئته أو تقسيمه بين المحل وبين مقوماته الاخرى ، ومؤدى هذا أن العقد سند دعوى المدعى ليس عقد ايجار انما هو عقد ذو طبيعة خاصة نظمها عاقداه دون أن يكون لازمة المساكن اثر فى حرية التعاقد .. الامر الذى ينبنى عليه الا تخضع علاقتهما للقوانين الاستثنائية بدءا بذلك القانون ١٢١/١٩٤٧ وما تلاه من تشريعات لتحديد الاجرة ، ومن ثم فان هذه المحكمة المنوط بها نظر الدعاوى المدنية الكلية بانواعها المختلفة بما فيها أنزعة الايجارات تقضى برفض الدعوى وتبعا لهذا القضاء واعمالا للمادتين ٣٥٦ و ١/٣٥٧ مرافعات يتعين الزام المدعى المصاريف شاملة اتعاب المحاماة » .

(٦٢) قرب ما تقدم بشأن الارض الفضاء فى نبـذة ٩ وما سيجىء فى نبذة ١٤ .

وتطبيقا لذلك قضت محكمة كفر الشيخ الابتدائية بأن قانون ايجار الأماكن لا يسرى على اجارة مصنع للحلوى لأن الغرض الرئيسى منه هو استغلال رخصة صرف السكر (٦٣) .

وقضت محكمة استئناف القاهرة بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٦٩ فى القضية رقم ٦٢٤ سنة ٨٦ ق بأنه اذا تبين للمحكمة أن الغرض الأساسى من التأجير هو المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة بحيث بدونها لا يكون للمبنى أية قيمة فى نظر المستأجر ... لأن المقصود من التأجير هو آلات المصنع أو المطحن أو رخصة صرف السكر فى مصنع الحلوى ، وخلاصة القول أنه اذا كانت المنشآت ، صناعية أو تجارية ، تفوق أهميتها أهمية قيمة تلك الأراضى بحيث يعتبر الايجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الا بصفة ثانوية تبعية ، فانها لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن على الاطلاق تغليبا للأهم على المهم .

وطبقت محكمة النقض ذلك أيضا فى حكم تال على اجارة مخبز بأدواته حيث قالت أن الغرض الأساسى من اجارة المخبز لم يكن المبنى فى حد ذاته وانما ما اشتمل عليه من عناصر معنوية باعتباره مخبزا عموميا له سمعته التجارية وعملاؤه وموقعه التجارى(٦٤) .

وقضت محكمة النقض فى صور أخرى بأنه متى استخلصت محكمة

---

(٦٣) كفر الشيخ الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٣ المجموعة ٥٥ — ٢٧٨ — ١٠٨ ، أنظر أيضا الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٦١٦ بشأن ايجار مخبز بعدده وأدواته ورخصته وسمعته التجارية ، وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٨ ابريل ١٩٦٦ فى القضية ٦٧٤ سنة ١٩٦٥ بشأن مخبز آخر .

(٦٤) نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٨ ق . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، ٢٦ أبريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٢٤ — ٢٢١ ، ٢٧ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٤٤٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٤٣ سنة ٤٩ ق ، و ١٢ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٥٤٩ سنة ٤٩ ق .

الموضوع فى حدود سلطتها التقــديرية من ارادة المتعاقدين ومن ظروف التعاقد وملابساته أن الغرض الأساسى من اجارة المحلج ليس هــو المبنى فى ذاته وانما ما يشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى ليس الا عنصرا ثانويا بالنسبة لهذه الأدوات والآلات فان هذه الاجارة لا يسرى عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ ولو لم تتوافر فى المحلج العناصر المعنوية للجدك ((٦٤مكرر) .

وقضت بذلك محكمــة النقض أيضـــا بتاريخ ٢ نوفمبر ١٩٧٧ (فى الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٤٤ ق) وجاء فيه قولها :

(٦٤مكرر) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٦٧ المحاماة ٤٨ — ١٢٦ — ٣٠٨ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ١٠٥٤ — ١٥٦ . وفى هذا المعنى أيضا وفى العبارات ذاتها تقريبا نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١١١٥ — ١٨٩ ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٨ ق .

وأيضا نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ وقد جاء فيه أنه « لما كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أنه قد ثبت من الايجار أن المستأنف (الطاعن) قــد استأجر من الحارس دار سينما مصر بالسويس المعروفة بسينما حنفى الشتوى بقصد استعمالها دارا لعرض الافلام السينمائية والعروض المسرحية وليس له استعمالها لغير ذلك ، ومنع المستأجر من استعمال المبانى فى غير الغرض المتفق عليه ما يقطع بأن الغرض الاول من الاجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته ، بل استغلال اسم السينما التجارى الذى حرص الطرفان على ابرازه فى العقد ، وما يحققه المستأجر من ربح من وراء الاستغلال ، واذ كان ذلك فان أجرة السينما لا تخضــع للتخفيض المنصوص عليه فى القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين الملحقة ، ويبين من هذا الذى قرره الحكم ان محكمة الموضوع قد استخلصت من نصوص العقد وظروف الدعوى وملابساتها ان الغرض الاصلى من الاجارة لم يكن المبنى فى حد ذاته . وانما المنشأة بما لها من سمعة تجارية ، ورتبت على ذلك قضاءها برفض طلب تخفيض أجرة المبنى وهو استخلاص موضوعى سائغ يكفى لحمل الحكم ، ذلك أنه متى كان الغرض الاساسى من الاجارة ليس المبنى ذاته ، وانما ما اشتمل عليــه من أدوات وآلات أعــدت للاستغلال الصناعى أو التجارى بحيث يعتبر المبنى عنصرا ثانويا بالنسبة لها ، فان هذه الاجارة لا تخضع لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المكملة له .

وأيضا نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين ١٦٨٦ ، ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق ، أول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق .

« وحيث ان الطعن أقيم على خمسة أسـباب ، تنعى الطـاعنة بالأسباب الثلاثة الأولى منها وبالوجه الأول من السبب الخامس على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ فى فهم الواقع فى الدعوى والقصور فى التسبيب ، وفى بيان ذلك تقول ان الحكم لم يخضع عين النزاع لقانون ايجار الأماكن على سند من أن الاجارة تنصب بصـفة أصلية على منشأة مقامة على عقار يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، حالة أن عبارات العقد واضحة وصريحة فى تحديد محل الايجار بالمبانى المكونة منها محطة البنزين المؤجرة بما لا مجال معـه لاضـافة عناصر أخرى كالأرض المقامة عليها والمنشآت القائمة فيها للقـول بأن قيمـة المبانى ثانوية بالنسبة اليها ، بالاضافة الى أن ذلك فيه خروج عن مؤدى عبارات العقد الصريحة القاطعة ومسخ لمدلولاتها ، فانه ينطوى على الخطأ فى فهم الواقع فى الدعوى ، اذ لم تشتمل الاجارة وفقا لصريح عبارات العقد الا على مبانى محطة البنزين دون الأرض المقامة عليها ولم يرد بهـا بيان عن منشآت فيهـا سوى طلمبتى البنزين اللتين لم يدخلهما الطرفان فى مشتملات محل الايجار لأنهما مملوكتان لشركة مصر للبترول.

« هذا الى أن الحكم لم يعن بالرد على ما أثارته من دفاع قائم على أن الاجارة انصبت على مبنى ولم تشمل أرضا فضاء أو أية منشـآت أخرى وهو مايعيبه بالقصور فى التسبيب .

« وحيث ان النعى مردود ، ذلك أن تفسير الاتفـاقات والمحررات لتعرف حقيقة القصد منها يدخل فى سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها فى ذلك ما دامت لم تخرج عما تحتمـله عبـارات الاتفاق ، والعبرة فى هذا المقام هى بما تفيـده العبارات بأكملهـا وفى مجموعها ، لا بما تفيده عبارة معينة منها . لـما كان ذلك وكان الحكم الابتدائى الذى أخذ بأسبابه الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بأن العقد هو عقد ايجار منشأة تجارية ولا ينصرف الى مجرد المبانى على قوله : « ... أنه يبين من مطالعة عقـد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ ومحضر استلام المدعى عليها — الطاعنة — والمؤرخ بنفس التـاريخ

وملحق عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٢/١١/٣٠ أن محطة البنزين المؤجرة للمدعى عليها مؤجرة باعتبارها منشأة تجارية ، وأن عناصر المادة ٢ المبينة بعقد الايجار والصفحات الثانية والثالثة والرابعة والخامسة منه وبمحضر التسليم المؤرخ ١٩٦٧/٢/٥ كذلك تفيد جميعها أن البناء المقام عليه المنشأة ليس الغرض الأساسى من الايجار وأنه ليس الا مجرد عنصر ثانوى ، وقد شمل العقد اجارة المبانى باعتبارها عنصرا من عناصر العين المؤجرة ، وليس واردا على المبانى فى ذاتها ، لما كان كل ذلك ، فانه لا يكون هناك مجال لانطباق أحكام قانون ايجار الأماكن على العين موضوع النزاع » • ، وكان هذا الذى قرره الحكم يتفق وصريح ما نص عليه فى العقد من أن محله محطة بنزين لتموين السيارات مقامة على مساحة قدرها ٤ قيراط و ٦ أسهم تعادل ٧٤٥ مترا ، وأنها تشتمل بالاضافة الى المبانى المقامة على جزء منها على الطلمبات والخزانات الأرضية والآلات والمعدات اللازمة لتشغيلها والواردة تفصيلا فى الصفحات الثالثة والرابعة والخامسة من صفحات العقد وفى محضر التسليم ، وأن المؤجر — المطعون عليه — يلتزم باستيفاء اشتراطات الموافقة على الترخيص بعد اخطاره بها وأن المستأجرة الطاعنة تتعهد بدفع أجور ومستحقات هيئة التأمينات الاجتماعية عن العمال الثلاثة القائمين بالعمل وقت التعاقد خلال مدة التأجير المتعاقد عليها •

« لما كان ما تقدم فان الحكم المطعون فيه لا يكون مخالفا للقانون اذ انتهى الى أن الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن ، ذلك أنه متى ثبت أن الغرض الأساسى من الاجارة ليس هو المبنى ذاته ، وانما المنشأة التجارية بما تشتمل عليه من أدوات وآلات ، وأن المبنى يعتبر عنصرا ثانويا بالنسبة اليها ، فان الاجارة لا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن • لما كان ما سلف وكانت المحكمة لم تخرج فى تفسيرها عبارات العقد عن مدلولها وأقامت الحقيقة الواقعة التى استخلصتها على ما يقيمها ، بما لا تكون معها ملزمة بأن تتعقب كل حجة للخصم

تخالفها وترد عليها استقلالا ، فان ما تنعاه الطاعنة على الحكم المطعون فيه من مسخ لعبارات العقد وخطأ فى فهم الواقع وقصور فى التسبيب لعدم الرد على بعض أوجه دفاعها يكون على غير أساس •

وقد أطرد قضاء المحاكم على أن المكان المزود بمعدات وآلات ومنقولات تجعله صالحا للاستغلال فى نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى كانت لها الاعتبار الأول فى الاجارة بحيث يعتبر المكان ثانويا بالنسبة لها ولو لم تشمل الاجارة أيا من العناصر المعنوية التى تكون الجدك لا يعدو على الأقل أن يعتبر مكانا مفروشا ويخرج بذلك من نطاق تطبيق أحكام ايجار الأماكن سواء فيما يتعلق بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانونى •

وقد قضت بذلك محكمة جنوب القاهرة الابتدائية (الدائرة ٢٢ ايجارات) فى ١٩٨٤/١١/١٩ فى القضية رقم ٨٣٠٢ سنة ١٩٨٣ كلى ايجارات حيث قررت : « وحيث انه متى كان ذلك وكان قد تبين للمحكمة بأن وصف الجدك فى التعاقد موضوع التداعى مخالف للقانون ، وانه وبما للمحكمة من سلطة فى تكييف التعاقد الحاصل بين طرفيه ، وكان الثابت للمحكمة من مطالعتها لتمهيد التعاقد أن موضوع التعاقد هو المبنى بأكمله وما به من منقولات ومفروشات موضحة تفصيلا بالقائمة الملحقة بالتعاقد والموقع عليها من أطرافه ، وان التعاقد ينصب أيضا على التليفون المعطى له رقم ٨٤٥٨٢٨ ، وكذا الاستعانة بالترخيص السابق صدوره للمدعى عليه الأول لاستخراج ترخيص آخر بأى صناعة دون التجارة • وحيث انه هديا بما تقدم يكون البين للمحكمة من ظروف التعاقد الخاص بين المدعى والمدعى عليه الأول أنه ينصب أساسا على العقار المملوك للمدعى عليه الأول وما به من منقولات وأثاث ومفروشات باعتبارها القدر اللازم لمزاولة النشاط التجارى • والمدعى وشأنه فى اتخاذ ما يراه مناسبا لطبيعة النشاط الذى يزاوله بالعين وما يتطلبه ذلك من أجهزة وآلات ومعدات تتفق مع نشاطه الذى يزاوله ،

وبذا يكون البين للمحكمة أن الايجار موضوع التداعى ينصب على عقار المدعى عليه الأول وما به من منقولات ، أى عقد ايجار مفروش ... » .

وقد أقرت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢١ ايجارات) هذا القضاء بحكمها الصادر بتاريخ ٧ مايو ١٩٨٥ ف الاستئناف رقم ٦٩٦٤/١٠١ ق (٦٤مكرر) .

غير أنه يلاحظ أنه اذا عقدت اجارة على حدة عن المكان القائم فيه المتجر أو المصنع وأبرمت فى الوقت ذاته اجارة أخرى عن المتجر أو المصنع ، فان ابرام هذه الاجارة مع المستأجر نفسه لا يمنع من سريان التشريع الاستثنائى على اجارة المكان ولا يفقد المستأجر حقه فى الاستمرار فى العين المؤجرة وفقا لذلك التشريع (٦٥) .

ويرى البعض أنه حتى فى الحالة العكسية يجوز للمستأجر أن يطلب تخفيض الأجرة وتعيين ما يقابل منها أجرة المكان وحده وما يقابل

(٦٤مكرر) فى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٦٥٧ — ١٠٣ ، ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٠ سنة ٤٧ ق ، المحاماة ٦٣ — ١٦ — ٢١ ، ٣١ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين رقمى ١٦٨٦ و ١٦٨٩ سنة ٤٨ ق وأول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٥ سنة ٤٦ ق ، و ٢٢ مارس ١٩٨٤ ، و ٣١ مايو ١٩٨٢ مجلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨٤ ص ٣٦٨ .

وأيضا نقض مدنى ٣٠ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٢١٢ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه أن آشتمال العقار على عناصر اخرى اكثر اهمية من المكان بحيث يتعذر الفصل بين مقابل ايجار المكان فى حد ذاته وبين مقابل مزايا تلك العناصر يجعل الاجارة غير خاضعة لاحكام قانون ايجار الاماكن .

وكذلك حكم محكمة النقض بتاريخ ١١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٠٢ سنة ٥١ ق . ويؤخذ منه بمفهوم المخالفة أن الحكم باخلاء جراج النزاع آستنادا الى انه غير خاضع لقانون ايجار الأماكن باعتبار أن الايجار يشمل مجموعة من الخدمات هى العنصر الجوهرى فى التعاقد دون الحيز المكانى ذاته يكون صحيحا اذا بين المصدر الذى استقى منه ما خلص اليه فى قضائه .

(٦٥) استئناف مختلط ٢ مايو ١٩٤٤ (٥٦ ص ١٣٩) .

أجرة عناصر المأجور الأخرى ويقول انه اذا كان ذلك لا يمكن أن يؤدى الى خفض الأجرة الاجمالية المتفق عليها فى الحالات التى يكون فيها المكان المؤجر مما يخضع فى أجرته الى حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ فانه يمكن أن يؤدى الى شيء من التخفيض اذا كان المكان مما تسرى على أجرته أحكام المواد ٥ مكررا (١ و ٢ و ٣ و ٤) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقانون رقم ١٦٨/١٩٦١ (٦٦) .

ولكننا لا نقر هذا الرأى ، طالما أن المفروض أن الايجار وارد على المتجر أو المصنع الذى لا يعتبر المكان الا عنصرا ثانويا أو تبعيا مندمجا فيه وطالما أن العاقدين لم يفردا للمكان أجرة خاصة ، وذلك لأن الجزء الأكبر من الأجرة وهو الذى يقابل الانتفاع بما عدا المكان من مقومات المتجر أو المصنع لا يخضع لتحديد قانونى ، ولأن المكان لا يصح ازاء دوره الثانوى فى محل الاجارة أن يكون له كيان خاص من حيث أجرته.

وطبقت المحاكم ذلك أيضا على المنشآت الزراعية ، فرفضت تطبيق قانون ايجار الأماكن على عقد ايجار حديقة يشتمل على فيلا لسكن مستغلها (٦٧) .

وبالعكس من ذلك قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت من العقد أن العين المؤجرة هى الأرض وما عليها من مبان وملحقات عبارة عن مكتب وصالتين ... وأن الاجارة انصبت بصفة أساسية على الأرض وما عليها من مبان بقصد استغلالها كمحطة خدمة وتموين السيارات ، وهو ما

---

(٦٦) فى هذا المعنى عصام الدين حواس فى شرح قانون تخفيض ايجارات المساكن ص ١١ .

(٦٧) مصر الدائرة ١٩ فى ٨ ديسمبر ١٩٥٧ فى القضية ٥٥ سنة ١٩٥٧ .

يقطع بأن العقد وارد على مكان وليس منشأة تجارية وأنه لا يشتمل على آية عناصر أخرى مادية أو معنوية ، فانه يخضع لقانون ايجار الأماكن (٦٧مكرر) ٠

١١ — (جـ) **الأموال العامه** — من المسلم أن الأموال العامة ، ولو أنها لا يجوز التصرف فيها ، يجوز اعطاء منفعتها الى شخص فى مقابل جعل معين ، مثل ذلك الترخيص بالانتفاع بأرصفة الطرق أو بالكباين المقامة على شواطىء البحار أو باستغلال الأسواق العامة أو مقاصف محطات السكك الحديدية أو مقاصف الكليات الجامعية الخ ٠ ولا يكون تخويل الانتفاع بهذه الأموال بموجب عقد ايجار مدنى بل بموجب عقد ادارى يخضع لأحكام القانون الادارى دون أحكام القانون المدنى (٦٨) ، فلا تسرى عليه أحكام قوانين ايجار الأماكن التى

(٦٧مكرر) نقض مدنى ٢٢ مارس ١٩٨٤ فى الطعنين رقمى ٣٩٩ ، ٤٨١ سنة ٥٣ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٢ سنة ٤٧ ق . مجلة القضاة يناير — يونيو سنة ١٩٨٤ ص ٣٦٨ .

(٦٨) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٤٠٧ — ٦٤ وقد جاء فيه أن الترخيص للافراد باستعمال الاموال العامة مقابل رسم لا يجعله عقد ايجار .

نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ١٩٠ — ٣٤ وقد قضى بأن الاسواق العامة التى تقيمها الدولة أو الاشخاص المعنوية العامة الاخرى ، وبحكم تخصيصها للمنفعة العامة تعتبر من الاموال العامة ، وتصرف السلطة الادارية فى هذه الاموال لا يكون الا على سبيل الترخيص ، والترخيص بطبيعته مؤقت ، وغير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه ولو قبل حلول أجله ، وكل أولئك من الاعمال الادارية التى يحكمها القانون العام وتخرج عن ولاية المحاكم العادية لتدخل فى اختصاص جهة القضاء الادارى طبقا لقانون مجلس الدولة .

وأنظر ايضا نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٤٧٣ — ٧٢ ، وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ فى الطعن رقم ١١٠ سنة ١٣ ق مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٤٤٥ — ٥٩ ، فهرس أحكام النقض فى ربع قرن جـ ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ وقد جاء فيه أن تصرف السلطة الادارية فى الاملاك العامة لانتفاع الافراد بها لا يكون الا على سبيل =

ما وضعت الا لتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (٦٩) • وقضت محكمة الاسكندرية الوطنيه بأن تصريح الادارة للأفراد بالانتفاع بمال عام هو تصريح صفته الغالبة التسامح tolérance والوقتية Précarité والزوال لمجرد قيام المصلحة العامة ، فان جاز القول بأنه عقد ايجار فانه يقيد بضوابط القانون الادارى وما تمليه المصلحة العامة (٧٠) •

ونفت محكمة النقض عن مثل هذا العقد صفة الايجار واكتفت بذلك فى بعض أحكامها لاستبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عليه ؛ حيث قررت فى حكم لها بتاريخ ٨ ديسمبر ١٩٤٩ أنه اذا كان العقد الحاصل بين مصلحة السكك الحديدية وشخص آخر عن مقاصف بعض محطاتها ، ولو سمى عقد ايجار ، يتضح من مجموع ما حواه من نصوص

= الترخيص concession والترخيص بطبيعته مؤقت غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما — لداعى المصلحة العامة — الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، ثم هو — عدا ذلك — خاضع لحكم الشروط والقيود الواردة فيه . واعطاء التراخيص ورفضه والرجوع فيه — كل أولئك أعمال ادارية بحكم القانون العام ، ثم أن كون الترخيص يصدر فى مقابل رسم يدفع لا يخرجه عن طبيعته تلك ولا يجعله عقدا لايجار .

وأيضا نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ الواردة بعض أسبابه فى الصفحة التالية . وأيضا نقض مدنى ٢٥ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٩٠ سنة ٥١ ق ، و ٢٢ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق .

(٦٩) فى هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/١ صادر من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ وقد جاء فيه أنه « بالنسبة للمبانى التى تقام داخل المنفعة العامة مثل الكبائن التى تقام على الشاطىء لا ينطبق عليها القانون لانها ليست مخصصة لغرض دائم للسكن بل للسياحة والاصطياف ، سواء مفروشة أو غير مفروشة » . وأنظر أيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ١٠٦ ، وقد أشار الى الفقه القديم الذى كان يرى فى هذه العلاقة عقد ايجار مدنى فى الهامش ١ من ص ١٣٥ .

(٧٠) الاسكندرية الوطنية (مستعجل) ١٦ أكتوبر ١٩٤٤ المحاماة ٢٦ — ٢٧٨ — ١٠٢ وفى هذا المعنى أيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ نبذة ١٠٦ ونبذة ٥٧٠ .

وما فرضه من التزامات أن هذه المصلحة لم تكن فى تعاقدها تنشد المضاربة أو استغلال بعض أماكن من محطاتها بقصد التجارة وانما هى تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تأدية مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها بتوفير ما يحتاجون اليه فى أسفارهم من طعام وشراب فى المحطات بأسعار معتدلة مع مراعاة الشرائط الصحية فيما يقدم اليهم منها ، فاستخلصت المحكمة أن هذا العقد لا يصح اعتباره عقد ايجار وارد على محال تجارية فلا ينتفع فى خصوصه بأحكام الأوامر العسكرية الخاصة بمستأجرى المحال التجارية ، فهذا منها سليم . ومتى كان أساس الدعوى هو أن المتعاقد مع المصلحة ، بوصفه مستأجرا لمحل تجارى ، له — بمقتضى الأمر العسكرى رقم ١٥١ وما تلاه — حق القرار فى العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده عنها لانتهاء أجل العقد ، فانه بحسب الحكم — للقضاء برفض دعواه — أن ينفى عن العقد الذى تمسك به أنه عقد ايجار محل تجارى ولا حاجة بعد لوصف العقد وتكييفه (٧١) .

ولم تقف محكمة النقض عند هذا الحد ، بل صرحت فى أحكام أخرى بأن تخويل الانتفاع ببعض الأموال العامة لا يكون بعقد مدنى

---

(٧١) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، انظر أيضا فى هذا المعنى نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ — ١٥٣٢ — ٥٦٠ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ .

أنظر أيضا نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ (فى شأن استغلال كازينو مرفق النزهة) مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ وقد جاء فيه : أن العبرة فى تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد حقوق الطرفين فيه انما هى بما حواه من نصوص . فاذا كان يبين من نصوص العقد محل النزاع الذى رخصت به بلدية الاسكندرية لاحد الافراد فى استغلال كازينو النزهة أنه وان وصف بأنه عقد ايجار الا أنه تضمن من القيود الواردة على حق المنتفع ما ينافى طبيعة الايجار ويخرج التعاقد عن نطاقه ، كما يتبين من هذه القيود أن البلدية فى تعاقدها لم تكن تنشد استغلال محل معد للتجارة وانما تبغى من وراء ذلك أولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة ، فانه لا يصح اعتباره عقد ايجار وارد على محال تجارية بل التزاما بأداء خدمة عامة .ولا يغير من هذا =

بل بترخيص (٧٢) ، ويعتبر التزاما بأداء خدمة عامة (٧٣) ، وبأنه بهذا الوصف يخرج من تطبيق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ (٧٤) .

وقررت محكمة القضاء الادارى أن الاتفاقات التى ترد على المال

= النظر كون البلدية تقتضى عن ذلك جعلا محددا أو تطلب زيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالاوامر الخاصة بذلك اذ ليس من شأن ذلك أن يغير من صفة العقد ولا أن يحول المكان المرخص باشغاله من المنافع العامة الى محل تجارى .

(٧٢) نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٤٤٥ — ١٥٩ المشار اليه آنفا . وأيضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق وقد قضى بعدم اختصاص المحاكم العادية بالنظر فى المنازعة القائمة بشأن ترخيص هيئة قناة السويس البحرية لمورث الطاعنين بشغل أحد مراسى القناة التى أصبحت بتأميمها بالقانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٥٦ ثم بانشاء الهيئة العامة لقناة السويس بالقانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٧ من الاموال العامة للدولة ، التى تتولى ادارتها تلك الهيئة العامة بأسلوب القانون العام ، فتملك منح الترخيص والغاءه وتعديل شروطه تبعا لمقتضيات الصالح العام ، وقد أفصحت هذه الهيئة عن رغبتها فى استعمال سلطتها فى ذلك باخطارها المنتفع باستعمال ترخيص شغل المرسى بالغائه لمخالفة المنتفع شروط الترخيص لتأجيره اياه من الباطن ، واذ كان المعيار المميز للعقود الادارية عما عداها من عقود القانون الخاص التى تبرمها الادارة أو الاشخاص الاعتبارية العامة — وعلى ما استقر عليه الفقه والقضاء الادارى ليس هو صفة المتعاقد بل موضوع العقد ذاته متى اتصل بتسيير المرفق العام واحتياجاته أو تحقيق غرض من أغراضه ، وكان المرسى موضوع النزاع هو من الاموال العامة المملوكة لهيئة قناة السويس ومخصص لخدمة مرفق الملاحة فى هذه القناة ، وكان الحكم المطعون فيه اذ اعتبر العلاقة بين الهيئة العامة لقناة السويس وبين مورث المطعون عليهم الستة الاول لشغل المرسى موضوع التداعى علاقة ايجارية يحكمها القانون الخاص وطبق عليها أحكام عقد الايجار ولم يعتبرها ترخيصا أو عقدا اداريا ، ورتب على ذلك اختصاص القضاء العادى بالفصل فى النزاع ، فانه يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه .

(٧٣) نقض مدنى ١٤ يونيه ١٩٥٦ مجموعة أحكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ المشار اليه آنفا .

(٧٤) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٤٠٧ — ٦٤ . وأيضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٥٠ ق المشار اليه آنفا فى الهامش ٧٢ .

العام وتكون صادرة من جهة ادارية بصفتها سلطة عامة تعتبر بمثابة تراخيص ادارية ولا تعتبر بحال ما بمثابة عقود ايجار (٧٥) •

وقررت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٩ يونيه ١٩٦٦ أن الأصل أن تصرفات السلطة الادارية فى الأملاك العامة لانتفاع الأفراد لا تكون الا بترخيص ، والترخيص بطبيعته معين الأجل غير ملزم للسلطة المرخصة التى لها دائما لدواعى المصلحة العامة الحق فى الغائه والرجوع فيه قبل حلول أجله ، واعطاء الترخيص ورفضه والغاؤه والرجوع فيه

---

(٧٥) ٣ مارس ١٩٥٢ فى شأن الترخيص بشغل اكشاك الاستحمام المملوكة للبلديات ، مجموعة أحكام محكمة القضاء الادارى ٦ ص ٦٠٠ ، ٧ فبراير ١٩٥٤ فى قضية الترخيص لاحد الافراد بشغل محل بسوق خضار لمدة معينة ، مجموعة أحكام المحكمة المذكورة ٨ ص ٦٠٨ .

وكان الترخيص فى القضية الاولى صادرا من بلدية الاسكندرية ، وفى القضية الثانية صادرا من وزارة التجارة والصناعة .
ولهذا لا ينطبق ذلك على الترخيص الذى يصدر بالانتفاع بعين معينة — ولو كانت داخلة فيما يعتبر من المنافع العامة كشواطىء البحار — اذا كان صدوره من غير جهة ادارية بصفتها سلطة عامة ، كما لو كان صادرا من احدى الشركات ولو كانت من شركات القطاع العام .

وقد رفضت محكمة الاسكندرية الابتدائية (الدائرة الثانية مستأنف مستعجل) فى حكمها الصادر بتاريخ ٢ ديسمبر ١٩٧٢ فى القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل اسكندرية الاستدلال بالحكمين المشار اليهما فى دعوى خاصة بترخيص صادر من شركة المعمورة للاسكان والتعمير لاستغلال كازينو مكسيمس بالمعمورة بناء على أن هذا الترخيص الاخير يختلف عن الترخيصين موضوع الحكمين سالفى الذكر فى أنه صادر من شركة تعتبر شخصا معنويا خاصا ومن قبيل الاعمال التجارية ومن ثم فلا يعد عقدا اداريا وانما هو عقد مدنى تختص به المحاكم المدنية .
وقضت بمثل ذلك محكمة القاهرة الابتدائية (الدائرة ٢٤ مدنى كلى) بتاريخ ٢٠ مايو ١٩٧٥ فى القضية رقم ٣٢٣٥ سنة ١٩٧٤ مدنى كلى وهى القضية الخاصة بكازينو مريلاند بمصر الجديدة حيث قالت المحكمة انها تبادر بادىء ذى بدء الى تقرير اختصاصها الولائى بنظر الدعوى لانتفاء الصفة الادارية عن العقد سند الدعوى استنادا الى ما هو مستقر قضاء وفقها من أن شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية ونشاطها فى ذلك لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ولا تعتبر جهة ادارية وتخضع عقودها للقانون الخاص .

حل أولئك أعمال ادارية يحكمها القانون العام • واذ كان أداء المطعون ضده — لمصلحة السكك الحديدية — مقـابلا لانتفاعه بالكشك الـذى رخصت له باقامته لا ينفى أن شغله له كان بموجب ترخيص وليس من شأنه أن ينزل العلاقة بين الطرفين منزلة التعاقد ، فان تصرف مصلحة السكك الحديدية بازالة هـذا الكشك يتمحض أمرا اداريا يحظر على المحاكم أن تؤوله أو توقف تنفيـذه عملا بنص المادة ١٥ من القـانون ٥٦/١٩٥٩ فى شأن السلطة القضائية • ومن ثم فانه يتعين على المحكمة فى هذه الحالة أن تقبل الدفع بعـدم اختصاصها ، واذ خالف الحـكم المطعون فيه هـذا النظر ، فانه يكون قـد خالف القـانون فى مسألة اختصاص متعلق بولاية المحاكم (٧٦) •

غير أن هذا النظر مشروط بتوافر مقومات العقد الادارى فى السند الموصوف بأنه ترخيص ، والا جاز اعتبار العلاقة بين المرخص والمرخص له علاقة ايجارية تخضع لأحكام القانون المدنى وقانون ايجار الأماكن •

ومن المسلم فى فقه القانون الادارى أن هـذه المقومات ثلاثة : (١) أن تكون جهة الادارة طرفا فى التعاقد اذ لا يتصور اعتبار العقد اداريا دون أن تكون الادارة طرفا فيه (٧٧) ، (٢) أن يتعلق العقـد

---

(٧٦) نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ١٣٤٦ — ١٨٦ •

وانظر أيضا نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٣ — ٤٠٧ — ٦٤ ، وأيضا نقض مدنى ٢٣ نوفمبر ١٩٤٤ فى فهرس أحكام النقض فى ربع قرن جـ ١ ص ٣٠٢ نبذة ١٥ مجموعة القواعد القانونية ٤ — ٤٤٥ — ٥٩ •

(٧٧) والمقصود بالادارة هنا جهة الادارة بصفتها سلطة عامة ، فلا يشمل ذلك الاشخاص المعنوية العامة اذا لم تكن تباشر سلطتها العامة ولو كانت هيئات ذات نفع عام أو تستهدف غرضا من أغراض النفع العام • فى هذا المعنى حكم المحكمة العليا ٢٩ يونيه ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٠ سنة ٤ ق تنازع ، والاسكندرية الابتدائية الدائرة الثانية مستأنف مستعجل بتاريخ ٢ =

بتسيير مرفق عام أو ادارته أو استغلاله أو المعاونة أو المساهمة فيه لا أن يكون الغرض منه تحقيق ربح مالى ، (٣) أن ينطوى هذا العقد على شروط استثنائية غير مألوفة فى مجال القانون الخاص تخول جهة الإدارة سلطة واسعة فى تنفيذ العقد أو تعديل أحكامه أو انهائه (٧٨)،

= ديسمبر ١٩٧٢ فى القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٧٢ مستأنف مستعجل الاسكندرية المبين بالهامش رقم ٧٥ .

وجاء فى حكم المحكمة العليا المشار اليه أن شركات القطاع العام وحدات اقتصادية تقوم على تنفيذ مشروعات اقتصادية وفقا لما تقضى به المادة ٢٨ من قانون المؤسسات العامة وشركات القطاع العام الصادر به قرار رئيس الجمهورية رقم ٦٠ لسنة ١٩٧١ التى رددت الحكم الذى كانت تتضمنه المادة ٣٢ من القانون السابق للمؤسسات العامة الصادر به القانون رقم ١٩٦٦/٣٢ ، وان مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة الذى تقوم عليه الشركة المدعى عليها مرفق اقتصادى كان الالتزام به ممنوحا ابتداء للشركة المصرية للاراضى والمبانى التى تمت تصفيتها وان العلاقة بين المرافق العامة الاقتصادية وبين المنتفعين بها علاقة عقدية تخضع لاحكام القانون الخاص .

(٧٨) توفيق شحاتة فى مبادىء القانون الادارى ص ٧٥٤ ، نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ — ١٠٤٨ — ١٦٣ ، نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ٨٢٥ — ١١٢ ، وقد جاء فى هذا الحكم أنه : « متى كان العقد قد أبرم بين شخص واحدى جهات الادارة (وزارة التربية والتعليم) بشأن توريد أغذية لازمة لتسيير مرفق عام هو مرفق التعليم واحتوى العقد على شروط غير مألوفة فى القانون الخاص ، فان هذا العقد تحكمه أصول القانون الادارى دون أحكام القانون المدنى ، وتقضى تلك الاصول بأن غرامات التأخير والتخلف عن التنفيذ التى ينص عليها فى العقود الادارية تختلف فى طبيعتها عن الشرط الجزائى فى العقود المدنية ، اذ أن هذه الغرامات جزاء قصد به ضمان وفاء المتعاقد مع الادارة بالتزاماته فى المواعيد المتفق عليها حرصا على سير المرفق العام بانتظام ، وهى بهذه المثابة لا تستهدف تقويم الاعوجاج فى تنفيذ الالتزامات التعاقدية بقدر ما تتوخى من تأمين سير المرافق العامة واطراد عملها ولذلك يحق للادارة أن توقع الغرامة المنصوص عليها فى العقد من تلقاء نفسها دون حاجة للالتجاء الى القضاء للحكم بها وذلك بمجرد وقوع المخالفة التى تقررت الغرامة جزاء لها ، كما أن للادارة أن تستنزل قيمة هذه الغرامة مما يكون مستحقا فى ذمتها للمتعاقد المتخلف ولا يتوقف استحقاق الغرامة على ثبوت الضرر للادارة من جراء اخلال هذا المتعاقد بالتزامه ، فلا يجوز لهذا الاخير ان ينازع فى استحقاقها للغرامة كلها أو بعضها بحجة انتفاء الضرر =

وقد أقرت المحكمة العليا ذلك حيث قررت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ يونيه ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٠ س ق « تنازع » أنه يتعين لاعتبار العقد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمنه من شروط غير مألوفة فى القانون الخاص ، وهذه المقومات والخصائص لا تتوافر فى العقود التى تحكم العلاقة بين المرفق الاقتصادى وبين المنتفعين به ، وخاصة اذا كان القائم عليه ليس جهة ادارية تعمل بوصفها سلطة عامة (٧٩) .

وتطبيقا لذلك قضت المحكمة العليا فى حكمها سالف الذكر بأن ترخيص شركة المعمورة للاسكان والتعمير للمدعى بالانتفاع بكابين اقامتها على شواطىء المعمورة ينشىء علاقة عقدية تخضع لأحكام القانون الخاص لا علاقة ادارية ، وتختص بنظر المنازعات التى تقوم بشأنها المحاكم العادية لا المحاكم الادارية . وقضت محكمة النقض بأن تأجير هذه الكبائن ذاتها ليس عقدا اداريا لأن الشركة المؤجرة لم تتعاقد فيه بصفتها سلطة عامة (٧٩مكرر) .

= أو المبالغة فى تقدير الغرامة فى العقد لدرجة لا تتناسب مع قيمة الضرر الحقيقى . ولا يعفى هذا المتعاقد من الغرامة الا اذا ثبت أن اخلاله بالتزامه يرجع الى قوة قاهرة أو الى فعل جهة الادارة المتعاقدة معه أو اذا قدرت هذه الجهة ظروفه وقررت اعفاءه من آثار مسئوليته عن التأخير فى تنفيذ التزامه أو التخلف عنه » ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٩ اكتوبر ١٩٦٥ ، ٢٦ اكتوبر ١٩٦٥ مجموعة احكام النقض ١٦ ص ٨٩٧ ، ص ٩٢٢ . محكمة القضاء الادارى ٢ ديسمبر ١٩٥٢ مجموعة المحكمة المذكورة ٧ — ٧٦ .

(٧٩) وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٧ يوليه ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٩٥٦ — ١٤٤ ، ١١ نوفمبر ١٩٦٥ مجموعة أحكام النقض ١٦ — ١٠٤٨ — ١٦٣ ، ٢٨ مارس ١٩٦٧ مجموعة أحكام النقض ١٨ — ٦٨٤ — ١٠٥ ، ١٦ نوفمبر ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٩٠٠ — ١٥٠ .

(٧٩مكرر) نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ق ، =

ولكنها مع اعتبارها هذا العقد عقدا مدنيا رأت عدم خضوعه لقوانين ايجار الأماكن ، وطبقت عليه أحكام القانون المدنى نظرا لاختلاط مقابل منفعة الكابينتين بمقابل خدمات أخرى اضطلعت بها الشركة المؤجرة فقالت : « اذ كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه فى دعامته الثانية على أن المبنى وحده لم يكن هو العنصر الأساسى الذى انصرفت اليه ارادة المتعاقدين اذ التزمت الشركة المطعون ضدها فى العقود المبرمة بينها وبين الطاعنين بأن تؤدى خدمات عديدة منها زراعة وصيانة الحدائق التى تحيط بالكبائن ونظافة الممرات والطرقات والسلالم وحراسة دائمة للكبائن وعمال انقاذ للشواطىء ونظافة وانارة الحدائق ، وهى خدمات يتعذر الفصل بين مقابلها وبين مقابل ايجار المبنى ، وانتهى الحكم المطعون فيه من ذلك الى أن هذا الايجار لا يخضع لقانون ايجار الأماكن، فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص الى نتيجة صحيحة » (نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق) .

وقضت محكمة الاسكندرية للأمور المستعجلة بتاريخ ٣ يونيه ١٩٧٢ فى القضية رقم ١٧٩٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى مستعجل اسكندرية المرفوعة من وجيه يوسف حرفوش ضد شركة المعمورة للاسكان والتعمير (٨٠) بأن الترخيص الصادر من الشركة المذكورة الى المدعى

= وأيضا نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٤١٨ — ٨٣ . الذى أورد أنه : « أذا كانت الشركة الطاعنة من شركات القطاع العام التى لا تعتبر من أشخاص القانون العام وكان نشاطها فى قيامها على مرفق التعمير والانشاءات السياحية بالمعمورة لا يعتبر من قبيل ممارسة السلطة العامة ، وكان يتعين لاعتبار العقد اداريا أن تكون الادارة بوصفها سلطة عامة طرفا فيه ، وأن يتسم بالطابع المميز للعقود الادارية من حيث اتصاله بمرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما يتضمن من شروط غير مألوفة فى القانون الخاص ، ومن ثم فان العقود التى تبرمها الشركة الطاعنة مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية » .

(٨٠) وجاء فى الحكم الاستئنافى انه رقم ١٧٢٤ .

هو عقد ايجار يخضع لأحكام القانون الخاص بقطع النظر عن تسميته ترخيصا (٨٠مكرر) •

وقد تأيد هذا الحكم استئنافيا بالحكم الصادر فى القضـية رقم ٤٢٣ لسـنة ١٩٧٢ استئناف مستعجل اسكندرية بتاريخ ٢ ديسـمبر ١٩٧٢ (٨١) •

وقضت محكمة الاسكندرية الابتدائية (دائرة ٣ مساكن) بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧١ فى القضية رقم ٢١٤١ لسنة ١٩٧٠ مدنى كلى مساكن الاسكندرية المرفوعة من أمينة أحمد فؤاد ضد شركة المعمورة للاسكان والتعمير ، بعد أن خلصت من بحث وضع الشركة المذكورة الى أنها شركة ذات طابع اقتصادى تمارس نشاطا تجاريا بقصد الاستفادة والربح ولها ميزانيـة على نمـط الميزانيـات التجـارية نظمـت كيفيـة توزيع الأرباح (٨١مكرر) •

وقد تأيد هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٤٧٤ س ٢٧ ق استئناف

(٨٠مكرر) أنظر بقية أسباب هذا الحكم فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب ص ٨٦ .

(٨١) وقد جاء فيه انه لا محلَ للاستدلال بمآ استقر عليه الفقه والقضاء من اعتبار تأجير اكشاك الاستحمام عقدا اداريا (راتب ط ٥ ص ٣٣١) وعدم سريان قانون ايجار الاماكن عليها (السنهورى ج ٦ ص ٨٩٣) لان عقـد تأجير كباين البلدية قد صدر من شخص من أشخاص القانون العـام هو المجلس البلدى ومتصل بمرفق عام اذ يقوم بنشاط ذى نفع عام محقق لغرض من اغراض خدمة الجمهور . أما العقد الصادر من المستأنفة للمستأنف عليه ، فانه صادر من شخص معنوى خاص ومن قبيل الاعمال التجارية ، ومن ثم فلا يعد عقدا اداريا ، وآنما هو عقد مدنى تختص به المحاكم المدنية ، وخلصت المحكمة من ذلك الى أن القانون ١٩٦٩/٥٢ هو الذى يسرى على عقد المستانف عليه وأن هذآ القانون نص على امتداد عقود الايجار التى ينطبق عليها ، وأن ما تضمنه العقد من انتهائه فى ٣٠ ابريل ١٩٧٢ يتعارض مع قاعدة آمرة تقضى بامتداد العقود التى تخضع لاحكامه دون توقف على رضا المؤجر .

(٨١مكرر) انظر بقية أسباب هذا الحكم فى ص ٨٧ من الطبعة السابعة.

اسكندرية (دائرة ١١ مساكن) بتـاريخ ١٦ مارس ١٩٧٤ حيث قالت محكمة الاستئناف أنه يستفاد من كل ما سلف ذكره أن شركات القطاع العام فى ظل سريان أحكام القوانين رقم ٦٠ لسنة ١٩٦٣ و ٣٠ لسنة ١٩٦٦ و ٦٠ لسنة ١٩٧١ تعتبر من أشخاص القانون الخاص وتخضع أساسا لأحكامه ، ومن ثم فان العقود التى تبرمهـا مع غير أشخاص القانون العام لا تعتبر من العقود الادارية ، بل تعتبـر من قبيل عقود القانون الخاص ، وأثبتت أن الشركة المستأنفة قد تعاقدت مع المستأنف عليها على استغلال الحانوت الموضح بصحيفة الدعوى الابتدائية والكائن بشاطىء المعمورة لمدة ثلاث سنوات تبدأ من أول مايو ١٩٧٠ حتى آخر أبريل سنة ١٩٧٣ وذلك بموجب عقد الاتفاق المؤرخ ٥ مايو ١٩٧٠ ؛ ولما كانت الشركة المستأنفة تعتبر من أشخاص القانون الخاص كما سلف البيان ، لذلك فان هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا مما يختص القضاء الادارى بنظره وبالتالى تختص به المحكمة المدنية العادية ، وكـذلك كل ما ينشأ عنه من منازعات ومنها المنازعة موضوع هذه الدعوى ، ولا حجة لمـا تقول به الشركة المستأنفة من أن العقد المذكور يعتبر عقـدا اداريا لابرامه لحساب جهة الادارة ، وذلك لأن الثابت من العقد المذكور أن الشركة المستأنفة قامت بابرامه لحسابها ومصلحتها ، وعلى ذلك فان هذا العقد لا يعتبر عقدا اداريا ، ومن ثم يكون الدفع بعدم اختصاص محكمة أول درجة ولائيا بنظر الدعوى غير قائم على أساس صحيح ، ويكون الحكم المستأنف حينما قضى برفضه قد أصاب صحيح القانون ويتعين تأييده فى هذا الخصوص (٨٢) .

---

(٨٢) انظر فى هذا المعنى ايضا مستعجل الاسـكندرية ١٥ ديسمبر ١٩٦٩ فى القضـية رقم ٤٨٢٠/١٩٦٠ مستعجل اسـكندرية المرفوعة من عبد الحميد غريب ضد شركة المعمورة للاسكان والتعمير ، وتأيد استئنافيا من محكمة اسكندرية الابتدائية (الدائرة الثانية مستأنف) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٩١٣ سنة ١٩٦٩ مسـتأنف الاسكندرية ، وايضـا الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٣ مساكن بتاريخ ٢٠ مارس ١٩٧١ ٩ القضية رقم ٢١٤١ سنة ١٩٧٠ مدنى كلى مساكن الاسكندرية السالف بيانه بالمتن =

أما المبانى التى تملكها الجهات الحكومية كوزارة الاسكان والمحافظات ومجالس المدن ووزارة الأوقاف ومن باب أولى شركات القطاع العام ، وان كانت فى الأصل قد أقيمت لخدمة عامة هى تفريج أزمة السكن أو تعمير المصايف الخ ، فانها لا تعتبر أموالا عامة لأنهـا ليست مخصصة مباشرة لمنفعة عامة ، بل مؤجرة الى أشخاص ينتفعون بها شخصيا بناء على عقود ايجار خاصة (٨٣) ، فتسرى على هذه العقود أحكام قوانين ايجار الأماكن بما فى ذلك أحكام تحـديد الأجرة وأحكام الامتـداد القانونى (٨٤) ، وتخضع لتقدير اللجان اذا كانت قد أنشئت فى ظـل القانون ١٩٦٢/٤٦ ، أو القوانين التالية له ، والا فالى قوانين التخفيض المختلفة السابقة على ذلك القانون بحسب تاريخ انشائها (٨٥) ، ما لم تستثن من ذلك بنص خاص .

= وأيضا الاسكندرية الابتدائية (بهيئة استئنافية) بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧١ مدنى مستأنف مستعجل المرفوع من شركة المعمورة للاسكان والتعمير ضد الدكتور ابراهيم شلبى .

(٨٣) انظر فى هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية ١٣ مايو ١٩٦٧ فى القضـية ٦١٤ سـنة ١٩٦٧ الواردة أسـبابه فى هامش ٩١ . انظر أيضا نقض مدنى ٨ فبـراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سـنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٨ — ٨٣ .

(٨٤) تضمن قانون ايجار الاماكن الليبى الصادر فى ٨ نوفمبر ١٩٦٩ فى المادة ٢ فقرة (و) منه نصاً على انه يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر اذا كان المكان مملوكا للدولة أو لاحدى الهيئات أو المؤسسات العامة واحتاجت اى جهة حكومية الى شغله او الى اسكان أحد موظفيها أو كان من المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية المخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق وزال الغرض الذى اعطى السكن من اجله .

(٨٥) فى هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/١ صادر من اللجنـة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ أوردنا نصه فى الهامش ٨٧ .

وقد صدر هذا القرار التفسيرى على أثر فتوى من ادارة الفتـوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قنـاة السويس بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ ملف ٨/١٥/٣٨ سبق أن أوردنا نصها الكامل وما انبنت عليـه من أسـباب فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ ص ٨١١ وما بعدها .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحـكام القانون ١٩٦٢/٤٦ تفسيرا تشريعيا رقم ١٩٦٥/٣ نصت فيه على أن « لا يسرى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على الأماكن المنشأة على الشاطىء بواسطة الحـكومة والهيئات والمؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمـدن طالما كانت مقامة داخل المنفعة العامة ولو كان شغلها مؤقتا أو دائما » •

ويلاحظ أن هذا الاستثناء وارد على أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وهى الخاصة بتقدير أجرة الأماكن التى أنشئت بعد ١٩٦١/١١/٥ ، فيقف عند هذا الحد ولا يمتد الى بقية أحكام قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى استبدل به ، وبخاصة حكم الامتداد القانونى ، لذلك رؤى فى مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ اضـافة فقرتين جديدتين الى نص المادة الثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ نصهما كما يلى :

« ولا تسرى كذلك تلك الأحكام على الأماكن التى تنشئها فى مناطق الشواطىء الحكومة أو المجالس المحلية أو الهيئات العامة أو المؤسسات العامة أو شركات القطاع العام أو غيرها من الشركات التى تساهم فيها احدى هذه الجهات • ويصدر بتحديد الأماكن ومناطق الشواطىء المشار اليها فى الفقرة السابقة وحدودها قرار وزير الاسكان والتعمير » (٨٦)•

غير أن هذه الاضافة صرف النظر عنهـا وصدر القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ خلوا منها فلا يعمل بها •

١٢ ـ (د) المساكن الملحقة بمنشآت العمل التى تشغل بسبب العمـــل ـ جرت وزارة الأشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية

---

(٨٦) أنظر الاسباب الموجبة لاضافة هذا النص فى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ •

الأخرى على انشاء مساكن لموظفيها وعمالها الذين يعملون فى المنشآت التى تقيمها كالمحطات والطلمبات الكهربائية وغيرها بقصد التيسير عليهم وحتى يتوفر لهم قسط من الاطمئنان فى معيشتهم يمكنهم من أداء الأعمال والواجبات المنوط بهم تحقيقها على أكمل وجه .

ولوحظ فى القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ أن فى اخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشائها اذ يترتب على تطبيق هذا القانون عليها أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم أو بعد انتهاء الخدمة لأى سبب من الأسباب ، الأمر الذى ينجم عنه صعوبة ايجاد مسكن لمن يحل محلهم من الموظفين أو العمال .

لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ فى ١٦ نوفمبر ١٩٥٥ ونص فى مادته الأولى على أن « لا تسرى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٨٧) بشأن ايجارات الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية والمخصصة لسكنى موظفى وعمال هذه المرافق » (٨٨) ، ونص فى المادة الثالثة منه

(٨٧) وبالنسبة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكامه تفسيرا تشريعيا رقم ١٩٦٥/١ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ نص على أن « يسرى القانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالى يسرى قانون التخفيض رقم ١٩٦٥/٧ على المبانى المملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمبانى المحافظات ومجالس المدن وعمارات الاوقاف مادامت هناك علاقة تأجيرية ، ولا يسرى القانون على هذه المبانى اذا كان يسكنها موظفون تخصم من مرتباتهم نسبة معينة مقابل الايجار لان هذا الاشغال عبارة عن ترخيص ، بناء على علاقة عمل ، مثل مساكن العمال واستراحات الرى » .

(٨٨) أنظر نص القانون ومذكرته الايضاحية فى ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٦٧٩ ، وقد ذهب المشرع الليبى فى شأن ذلك مذهبا مغايرا حيث جعل أحكام قانون ايجار الاماكن الصادر فى ٨ نوفمبر ١٩٦٩ تسرى على هذا النوع من الاماكن ولكنه نص فى المادة ٢ فقرة ج من هذا القانون على جواز طلب الاخلاء اذا أجر المكان مقابل عقد خدمة وأنهى العقد .

على أنه « يجوز اخراج المنتفع من المسكن بالطريق الادارى ولو كان شغله سابقا على العمل بهذا القانون ، وذلك اذا زال الغرض الذى من أجله أعطى المسكن » (٨٩) •

وقد جعل المشرع تنظيم شروط وقواعد انتفاع الموظفين والعمال بهذه المساكن يتم بقرار من الوزير المختص (المادة ٢ من القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥) •

والواقع أنه كان يمكن استبعاد تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على هذه الأماكن باعتبار أن شغل هؤلاء الموظفين اياها ليس على سبيل الايجار كما سيجىء فى النبذة التالية (٩٠) • بل ان هذا لا يقتصر على المساكن التى توفرها الحكومة لعمالها وانما ينطبق على كل مسكن يوفره رب العمل للعامل بسبب عمله ، ولكن الحكومة آثرت قطع كل شك باصدارها القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ الذى نصت فيه على ذلك صراحة •

وبعد صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ أكدت اللجنة العليا لتفسير أحكام هذا القانون هذا المعنى أيضا فى قرارها التفسيرى رقم ١٩٦٥/٢ حيث نصت فى المادة الأولى منه على أن « لا يسرى القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ على المساكن المملوكة للحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة ومجالس المحافظات والمدن والمخصصة لعمال معينين بحكم وظائفهم » •

وقد حكم بأنه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن انما خول للعامل بسبب وظيفته وثبت أنه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فان العقد يكون

---

(٨٩) أنظر فى تطبيق ذلك نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٣٥ — ٧٨ ، وأيضا نقض مدنى ٨ أبريل ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ٤٧٣ — ٧٢ •

(٩٠) فى هذا المعنى أيضا السنهورى ج ٦ نبذة ٥٧٣ •

ايجارا ويسرى عليه قانون ايجار الأماكن (٩١) ، أى أن دفع العامل مقابل سكنه لا يكفى ، بل يجب أن يثبت أن شغل العامل للمسكن لم يكن بسبب وظيفته .

وعند اعداد مشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ رأت الحكومة أن تضمنه مثل هذا النص فى الفقرة الأولى من المادة ٢ من ذلك المشروع مع تعميمه بحيث يشمل المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت جميعا سواء كانت عامة أو خاصة ، ولكن اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة رأت حذف هذا النص (٩٢) ، غير أن المجلس لم

---

(٩١) الاسكندرية (مستعجل) ٨ مارس ١٩٦٧ فى القضية ١٩٦٧/٣٦٩ مستعجل الاسكندرية ، وتأيد استئنافيا من محكمة الاسكندرية الإبتدائية بهيئة استئنافية بتاريخ ١٣ مايو ١٩٦٧ فى القضية رقم ٦١٤ سنة ١٩٦٧ س (أنظر أسباب حكم محكمة أول درجة فى هامش ص ٩٣ من الطبعة الثامنة).

وجاء فى الحكم الاستئنافى المؤيد له :

« وحيث ان الحكم المستأنف قد أصاب فى قضائه للاسباب الصحيحة التى أقيم عليها فيما انتهى اليه من اعتبار العقد موضوع الدعوى عقد ايجار مدنى اذ لا يتناول بالتنظيم تسيير مرفق عام بل ينظم تأجير مسكن للمستأنف عليه مقابل أجر معين . وهذا المسكن ليس مرفقا عاما أو ملحقا بمرفق عام بطريق التبعية أو التخصيص ، كما ان مجلس المدينة لم يهدف من العقد تحقيق مصلحة عامة ، ذلك انه وان كان هدفه من انشاء تلك المساكن مصلحة عامة كما يذهب فى دفاعه ، الا أن تلك المصلحة لم تكن هدف التعاقد اذ لا يهدف العقد الا لتحقيق مصلحة خاصة لفرد مقابل مبلغ يتقاضاه مجلس المدينة . ومتى كان ذلك فان قضاء الحكم المستأنف لا يكون منطويا على الغاء أمر ادارى متى كان البادى من الاوراق أن جهة الادارة قد تعدت السلطة المخولة لها واتخذت اجراء لا يتفق مع القانون . مما يهدر الحصانة الممنوحة للامر الادارى ، ويكون ما قام به المستأنف ان هو الا عمل عدوانى يختص بمحو أثره . . . » .

(٩٢) وقالت اللجنة فى ذلك انها رات حذف الفقرة الاولى من المادة الثانية لكونها من ناحية ، تطبيقا للقواعد العامة المقررة قانونا فى شأن خضوع العلاقة للتصرف القانونى الذى يحكمها ، وهى فى الحالة الواردة بهذه الفقرة تخرج عن نطاق عقد الايجار . كما ان النص عليها من ناحية اخرى قد يثير فى التطبيق مشاكل رات اللجنة اننا فى غنى عنها لاسيما وانها قد تفسح المجال لصورمن الاستغلال يرفضها المشرع ، منها اكراه الخاضعين لاحكام =

يقر اللجنة على هذا الحذف وقرر ابقاء الفقرة الأولى من المادة ٢ كما جاءت فى المشروع الوارد من الحكومة على أن تستبدل كلمة الباب بكلمة القانون (٩٣) ، وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ينص فى الفقرة الأولى من مادته الثانية على أن « لا تسرى أحكام هذا الباب (وهو المتضمن تنظيم ايجار الأماكن) على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل » • ونصت على مثل ذلك أيضا المادة ٢ فقرة أ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (٩٤) •

وبالتعميم الذى جاء به هذا النص زالت شبهة كون حكمه استثناء مقررا بنص خاص ، وقوى اعتباره تطبيقا للقواعد العامة التى تقضى باعتبار المسكن الممنوح للعامل بسبب عمله مزية من المزايا التى يخولها

= عقد العمل على السكنى فى منازل تقيمها المنشآت الخاصة دون أن يتاح لهم الاستفادة من قواعد تحديد الاجرة التى وضعها المشرع (ويلاحظ ما فى هذا القول الاخير من تناقض مع القول السابق بأن النص المقترح حذفه ليس الا تطبيقا للقواعد العامة) ، فضلا عن أن التشريع السابق كان يقصر هذا الحكم على منشآت الدولة والقطاع العام التى تشغل بسبب العمل ، فكانت لذلك مستثناة من نطاق تطبيق قوانين تنظيم العلاقة بين الملاك والمستأجرين على أساس أن التصرف القانونى مصدر الالتزام ليس عقد الايجار وانما هو العلاقة التى تنظم العمل ، سواء كانت قرارا اداريا أو صورة من صور عقد العمل ، فرأت اللجنة عدم وجود مبرر للنص عليها لوجود قانون خاص ينظمها هو القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ .

(٩٣) أنظر مناقشات مجلس الامة وما قيل فيها دفاعا عن الابقاء على هذا النص فى هامش ص ٩٤ من الطبعة السابقة .

(٩٤) وذلك بعد مناقشات طويلة فى مجلس الشعب دارت كلها حول الرغبة فى حماية العامل الذى يشغل مسكنا بسبب العمل عندما تنتهى خدمته حتى لا يطرد من ذلك المسكن ، وانتهت المناقشة بابقاء النص على حاله مع تعهد ممثل الحكومة بتقديم مشروع قانون فى فرصة قريبة جدا ينظم الاسكان الملحق بالمرافق والمنشآت ، والى أن يعرض هذا المشروع بقانون على المجلس فان السادة الوزراء الذين تتبعهم منشآت بها مساكن سيخطرون هذه المنشآت والمرافق بعدم آخراج أحد من العاملين الا بتدبير المساكن الخاصة بهم منسقين ذلك مع المجالس المحلية(أنظر مضبطة الجلسة السبعين من دور الانعقاد العادى الاول من الفصل التشريعى الثانى المعقودة صباح يوم ١٨ يوليه ١٩٧٧ ص ٤١) .

اياه عقد العمل تخضع لأحكام هــذا العقد الأخير ولا تسرى عليهــا أحكام الايجار •

وبناء على ذلك لا تسرى على هذه المساكن الملحقة بمنشآت العمل لا أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانونى أو غيرها من الأحكام التى ينص عليها قانونن ايجار الاماكن ، فلا يجــوز للعامل أن يطلب تخفيض الأجرة بالتطبيق لأحكام هذا القانون الأخير ، ولا أن يرفض اخلاء المكان عند انتهاء علاقة العمل بينه وبين مالك هذا المكان المخصص للعاملين بالمنشأة(٩٤مكرر) •

ويستوى فى ذلك أن يكون رب العمل صاحب المكان الملحق بالمنشأة شخصا معنويا عاما أو خاصا أو فردا عاديا •

فلا يجوز مثلا للبواب الذى يوفر له مالك المبنى مسكنا فى هــذا المبنى لتيسير مهمته فى حراسة المبنى أن يرفض اخلاء هذا المسكن عنــد انتهاء علاقة العمل بينه وبين المالك استنادا الى قانون ايجار الاماكن لان هذا القانون لا يسرى على شغله هذا المسكن الممنوح له بسبب عمــله فقط(٩٥) • وقضت بذلك محكمة استئناف القاهوة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ نوفمبر ١٩٧٥ فى القضية رقم ١٢٥٩ سنة ٩١ ق حيث رفضت الاعتراف بعلاقة ايجارية بين المستأنفة والشركة وقالت فى حيثياتها أن اقامة المستأنفة بالحجــرتين انما تستند الى توفير الشركة هذا المسكن للزوج الذى كان يعمل بوابا لديها قبل وفاته • فاذا ما انتهت علاقة العمل بينــه وبين الشركة كان من حق الشركة أن تتسلم هذا المسكن الذى

(٩٤مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٧٠ سنة٤٩ق، مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٩٨٢ — ١٩١ •

(٩٥) فى هذا المعنى ايضا عبد الحميد سليمان فى قانون ايجــــار الاماكن سنة ١٩٨٢ ص ٩ •

كان ممنوحا للعامل باعتباره ميزة شخصية ترتبط بعمله وتنتهى بانتهاء هذه العلاقة (٩٥مكرر) .

وقد أيدت ذلك محكمة النقض حيث قالت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٧٠ سنة ٤٩ ق أن النص فى المادة ٢ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أنه « لا تسرى أحكام هذا الباب على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب

(٩٥مكرر) مشار اليه فى عبد المجيد مرعى ص ١٢ ، وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٣ يناير سنة ١٩٥٨ مجموعة أحكام النقض ٩ — ٨٨ — ٧ وبالمحاماة ٣٨ — ١٤٧٩ — ٥٦٤ وقد جاء فيه أن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات أستثنائية (الامرين العسكريين رقمى ٣١٥ ، ٥٩٨ والمرسمين بقانونين رقمى ٩٧ لسنة ١٩٤٥ ، ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين ارادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب ولا مجال لتطبيق تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة أماكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتأجيرها المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم بها . وعلى ذلك فمتى تبين ان أحد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما أذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو تركه الخدمة برغبته ثم أقامت الشركة بعد احالته الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن ، فان الحكم يكون قد أخطأ اذ قرر سريان أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى ، وانظر مع ذلك فى المعنى العكسى حكم محكمة شمال القاهرة الأبتدائية بتاريخ ١٩٧٣/١/٢٠ فى القضية رقم ٦٠٢٣ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى شمال القاهرة استنادا الى المادة ١/٢ من ق ١٩٦٩/٥٢ ، وكذلك حكم الاسكندرية الابتدائية بتاريخ ١٩٨١/١/٢٤ فى القضية رقم ٢٩٤٣ سنة ١٩٨٠ مدنى كلى اسكندرية مساكن استنادا الى المادة ٢ من ق ١٩٧٧/٤٩ وقد جاء فى كلا الحكمين المذكورين قولهما : « وحيث أن هذا النص ورد مجملا ولم يفرق بين المساكن التى تشغل بسبب العمل بمقابل مادى وتلك التى تشغل بغير مقابل ، وبالتالى فانه يتعين القول بأن المشرع قد قصد تلك المساكن التى تشغل بغير مقابل مادى باعتبارها مزية من المزايا التى يخولها اياه عقد العمل ، ومن ثم فان القانون ١٩٧٧/٤٩ تسرى أحكامه على المساكن سالفة الذكر اذا كان العامل يقوم بدفع مقابل لشغلها » .

العمل » يدل على أن المناط فى عدم سريان أحكام البـاب الاول فى شأن ايجار الاماكن من هذا القانون وطبقا للنص سالف الذكر هو ثبـوت أن تكون السكنى مردها الى رابطة العمل بين مالك العين أو القائم عليها وبين المرخص له بالسكن فيها بسبب هذه الرابطة • فاذا انتفت تلك العلة ولم يثبت أن سكنى المكان كانت بسبب العمل ، حق لمن يدعيها أن يتمسك بالحماية التى أسبغها المشرع على المستأجرين للاماكن المبنيـة بتدخله بالقوانين الاستثنائية التى أصدرها فى شأن تنظيم العلاقة بينهم وبين المؤجرين لهم(٩٦) •

على أن الأمر آثار المناقشة من جديد فى مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٩٨١/١٣٦ (المادة ١٤ منه) بجلسة مساء الأربعاء ٢٤ يونيه ١٩٨١ حيث رأى الأعضاء وجوب التفرقة بين المساكن التى تقيمها الشركات لتأوى فيها العمال اللازمين للعمل فى نفس منـاطق العمل ولحاجتهم اليها وبين المساكن الأخرى التى تقام من حصيلة أرباح العاملين ، اذ أن الأولى يصح اعتبارها مرتبطة بالعمل واخلاء شاغلها عند تقاعده • أما الثانية ، فهى منشأة من أرباح العاملين بقصد تهيئة السكن المناسب لهم باعتبار ذلك خدمة اجتماعية لهم ، فيحق لهم الاحتفاظ بهذه المساكن بعد التقـاعد ، واقترح النص على هذا الحكم الاخير فى المادة ١٤ ذاتها ، ورد على ذلك بأن أمر شاغلى المساكن التى تدخل فى هذا القسم الثانى سيعالج فى المادة ٢٢ من القانون ، وقد اكتفى بذلك،

---

(٩٦) مجلة القضاة عدد يناير — أبريل سنة ١٩٨١ ص ٢٩٢ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٩٨٢ — ١٩١ ، وفى تطبيق ذلك قال الحكم ذاته انه اذا كان المطعون عليه — مشترى العقار — قد اسس دعـواه التى اقامها أمام محكمة الدرجة الاولى على أن الطـاعن كان يشغل عين النزاع بسبب عمله كحارس للعقار الكائن به غرفتا النزاع ، وكان قد اتضح من المستندات أن سكناه بهمـا انما تستند الى عـلاقة ايجارية بموجب عقـد الايجـار الذى أيده بايصالات أداء الاجرة والذى امتد بحكم القانون لمدة غير محددة ، لـما كان ذلك فان دعوى المطعون عليه بطلب اخلاء الطاعن تكون عاطـلة عن السند ويتعين الحكم برفضها • انظر أيضا نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٢٣٤ سنة ٤٩ ق •

ونصت الفقرة الاولى من هذه المادة على أن « تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العـامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئـات العامة وشركات القطاع العام ، وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للاولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص » .

وهكذا يبين أن الأمر اقتصر على مجرد اعطاء العاملين الذين انتهت خدمتهم وهم يشغلون أحد المساكن التى بنيت من حصيلة أرباحهم مجرد أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحـافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العـاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى مساكن جهة عملهم .

وظاهر أن هذه الاولوية قد لا تحقق لهم السـكن الملائم الذى ينتقلون اليه وقت انتهاء خدمتهم واضطرارهم الى اخلاء السكن الذى كانوا يشغلونه فى جهة عملهم ، فيشردون الى أن يأتى دورهم فى الاولوية بينما هم أصحاب حق فى المساكن التى كانوا يشغلونها لأنها بنيت من نصيبهم فى الارباح .

وكانت العدالة تقتضى على الأقل أن لا يتم اخلاؤهم من مساكنهم الا بعد تدبير مسكن آخر لهم ينتقلون اليه ، ولاسيما أنهم ذوو حق فى المسكن الذى يلزمون باخلائه .

١٣ — (هـ) الأماكن المشـغولة بتصـاريح أشغال مؤقتـة —
تنص المـادة ٢/ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن « ... لا تسرى هذه الأحكام (وهى أحكام الباب الأول الذى ينظم ايجـار الأماكن) على المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء .

ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير » (وكانت تقابلهـا المادة ٢/٢ من القـانون ١٩٦٩/٥٢) •

وهذا النص يستثنى من تطبيق أحكام الباب الأول المساكن التى ترى الحكومة فى حالات الطوارىء والضرورة كالغزو والفيضان الذى يهدد بعض المناطق تخويل بعض الأشخاص شغلها بصفة مؤقتة بموجب تصاريح خاصة تصدرها لهم طبقا لقواعد معينة يضعها قرار من وزير الاسكان والتعمير • فان شغل مثل هذه الاماكن بناء على تلك التصاريح كان يمكن أن يثير شبهة اعتباره فى حكم الاستيلاء الذى نصت المـادة ٦/٢ على اعتباره بمثابة ايجار فى تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن ، ولكن نظرا للصفة المؤقتة التى تتسم بها تصاريح الشغل التى تصدر فى الظروف المشار اليها ، رأى المشرع أن ينص فى المادة ٢/ب الواردة أعلاه على أن هذا الشغل الاضطرارى المؤقت لا يأخذ حكم الايجار ولا يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، وانما يصدر بتنظيمه وبيان الحالات التى يحدث فيها وشروط الانتفاع التى يتم بهـا قرار من وزير الاسـكان والتعمير (٩٧) •

---

(٩٧) وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير المشار اليه ضمن القرار الوزارى رقم ١٩٧٨/٩٩ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى نص فى المادتين الاوليين منها على المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة ، وهاك نصهما :

المادة الاولى — حالات الطوارىء والضرورة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه هى :

١ — الكوارث الطبيعية .
٢ — الحـرب .
٣ — انهيارات المبانى .
٤ — الحـرائق .

٥ — اخلاء المساكن أو تغيير محل اقامة السكان طبقا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للامن العام أو حماية للصحة العامة . =

ويقول الأستاذ عبد المجيد مرغى ان هذه التصاريح لا تصدر الا بالنسبة للمساكن المملوكة للدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام • وتخلى المساكن التى تم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت • ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى أصدرت قرار الاشغال المؤقت • ويجب أن ينص القرار على الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء (٩٨) •

ويبين من مناقشات مجلس الأمة لنص المادة ٢/٢ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ أنه ينطبق على المهجـرين من منطقة القناة الـذين قامت الحكومة بتهجيرهم وعملت لهم عقود مؤقتة أو تصاريح شغل مؤقتة ، كما ينطبق على غيرهم الذين يوجدون فى حالات الطوارىء والضرورة الذين ترى الحكومة مد يد العون اليهم بايوائهم مؤقتا طبقـا للقواعد التى يضعها قرار وزير الاسكان والتعمير • أما من يهاجرون من تلقـاء

= ٦ — اخلاء المساكن أو تغيير محل اقامة السكان طبقـا للقوانين واللوائح ، أو الاخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الاخطـار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحدد بالاتفاق بين وزير الاسكان والتعمير والوزير المختص •

المادة الثانية — تصدر تصاريح الاشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة اما بذات المدينة أو القرية التى يقيم السكان فيها ، أو بمدينة أو قرية أخرى بنفس المحافظة أو بمحافظة أخرى •

ويراعى فى اصدار تصاريح الاشـغال المؤقت حجم الاسرة المنقولة وقدرتها المالية ، مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية للمسكن الذى يصرح باشغاله •

ولا تصدر هذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للـدولة او وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام •

وتخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت ، ويصدر بالاخلاء قرار من السلطة التى اصدرت قرار الاشغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء •

(٩٨) محمد عبد المجيد مرغى ، فى شرح القانون الجديد لتاجير وبيع الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ١١ •

أنفسهم ويتخذون لهم مساكن بالاتفاق مع أصحابها ، فهؤلاء يرتبطون مع الملاك بعقود ايجار عادية وتسرى عليهم أحكام قانون ايجار الأماكن ولا يشملهم هذا الاستثناء المنصوص عليه فى المادة ٢/٢ من القانون (٩٩) ، ولكنهم يفيدون من قوانين أخرى صدرت خصيصا بشأنهم كالقوانين رقم ١٩٦٨/٢١ ورقم ١٩٦٨/٦٩ ورقم ١٩٦٩/٥٧ ورقم ١٩٦٩/٧٤ ورقم ١٩٦٩/٧٦ (١٠٠) .

١٤ ـ (و) الأماكن المشغولة دون عقد ايجار أو بعقد ايجار من نوع خاص أو بعقد ايجار مختلط بعملية مالية أخرى ـ جاء فى عنوان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وهو مطابق تقريبا لعنوان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وعنوان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أنه قانون بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، وكانت المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ تنص على أن تسرى أحكامه ، فيما عدا الأراضى الفضاء ، على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أم غير مفروشة مستأجرة من مالك أو من مستأجر لها ..الخ.فدل ذلك بالإضافة الى عنوان القانون على أن أحكام هذا القانون لاتسرى الا على الأماكن المؤجرة أى المشغولة أو التى تشغل بموجب عقد ايجار (١٠١) وانها

---

(٩٩) انظر مضبطة مجلس الامة لجلسة ١٣ يوليه ١٩٦٩ .

(١٠٠) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٤٧ ونبذة ١٥٣ .

(١٠١) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٨١ وقد عرف القانون المدنى عقد الايجار فى المادة ٥٥٨ بأنه عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشىء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، أى أن قوامه تخويل منفعة شىء معين مدة معينة فى نظير اجر محدد ، فكلما توافرت مقومات الايجار اعتبر العقد ايجارا ولو سماه العاقدان غير ذلك ، ويستوى فى ذلك ان يكون المؤجر هو المالك أو صاحب حق انتفاع أو مستأجر أصلى أو مجرد حائز ولو كان سيىء النية أو مغتصبا . ففى جميع هذه الحالات يسرى قانون ايجار الاماكن اى انه يسرى سواء كان الايجار أصليا أو ايجارا من الباطن وسواء كان المؤجر يملك العين المؤجرة أم لا (السنهورى ج ٦ ص ٩٠١) .

لا تسرى على الأماكن المشغولة دون سند أصلا أو بموجب سند آخر غير عقد ايجار ، أو بموجب عقد ايجار باطل أو قابل للابطال (١٠٢) •

واذا كان نص المادة الأولى من القانون ١٩٧٧/٤٩ ومن قبله نص المادة الأولى من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد اختلف بعض الشيء عن نص المادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ فاستبدلت فيه بعبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ••• » عبارة « الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من أغراض ••• » ، فان ذلك لا يغير من الأمر شيئا اذ لا يزال عنوان القانون ناطقا بأن المقصود به تنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، أى أنه لا يسرى الا على المكان الذى توجد بشأنه علاقة ايجار بين مؤجر ومستأجر ولا يكفى مجرد اعداد المكان للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض • وقد أفصحت اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الشعب — وهى التى استحدثت هذا التعديل فى مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ — عن قصدها منه حيث قالت فى تقريرها أنها « وضعت وصف « المعدة للسكنى » بدل « المؤجرة » ليتسق الحكم مع مقصود المشرع من تقدير قيمة ايجارية لكل مكان يعد للسكنى أو لغيرها من الأغراض ولو لم يكن مؤجرا ، لتواجه به حالات المساكن التى يقطنها أصحابها ، فتقدر أجرتها عند بدء شغلها بهم ، ولا يرجأ أمر تقدير أجرتها للمستقبل لما يترتب على ذلك من أضرار قد يتعذر تداركها مستقبلا أو قد تختل فيها قواعد الربط على الأسس التى أرادها المشرع » •

وظاهر من ذلك أنه لم يقصد بهذا التعديل سريان القانون على الأماكن غير المؤجرة بمجرد اعدادها للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض

---

(١٠٢) القاهرة الابتدائية ٢٠ اكتوبر ١٩٦٣ المحاماة ٤٥ — ١٢٧ — ٦٥ •

الا فى خصوص تحديد أجرتها بمجرد اعدادها ومن قبل أن تؤجر ، ذلك بالنسبة للأماكن المستحدثة التى تدخل حسب تاريخ انشائها فى فئة الأماكن التى تحدد أجرتها بواسطة لجان التقدير . أما فيما عدا ذلك فيبقى صحيحا أن قانون ايجار الأماكن لا يسرى الا على الأماكن المشغولة أو تشغل بموجب عقد ايجار .

والعبرة ليست بتسمية العقد ايجارا بل بحقيقته وتوافر مقومات الايجار فيه (١٠٣) . فاذا انتفت هذه المقومات امتنع تطبيق قانون ايجار الأماكن (١٠٣مكرر) ، وحسب المحكمة لذلك نفى هذه المقومات ولا حاجة بها الى تكييف العقد تكييفا آخرا (١٠٤) .

ففيما يتعلق بالأعيان المشغولة دون سند قررت محكمة الاستئناف المختلطة أن الأوامر العسكرية التى نظمت العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لم تعرض لحالة شاغلى الأماكن دون سند ، واذن تكون الدعوى المبنية على أن المكان مشغول دون سند خارجة عن اختصاص المحكمة التى خولتها هذه الأوامر الاختصاص بتطبيق أحكامها ويكون الحكم الذى يصدر فيها من المحكمة المختصة غير نهائى وبالتالى قابلا للاستئناف وفقا للقواعد العامة (١٠٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المدرسة الخاصة لا تعتبر مؤجرة لوزارة التربية والتعليم طالما لم تربط الوزارة بصاحبها علاقة ايجارية ،

---

(١٠٣) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٢٠ — ٧٢ ، ١٤ يونيه ١٩٥٦ مجموعة احكام النقض ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ ، ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة أحكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ .

(١٠٣مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٢ سنة ٥٤ ق وقد رفض تطبيق احكام قانون ايجار الأماكن لانتفاء مقومات الايجار فى مجرد وعد بالايجار .

(١٠٤) الاحكام المشار اليها فى الهامش رقم ١٠٣ .

(١٠٥) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٨ (٦٠ ص ٤٦) ، ٢٧ مايو ١٩٤٧ (٥٩ ص ٢٢٤) ، ٢٦ يونيه ١٩٤٩ (٦١ ص ١٣٤) .

ولا يغير من ذلك ما نصت عليه المـادة ١/٣٨ من اللائحة التنفيـذية للقانون رقم ١٦ لسنة ١٩٦٩ من جواز منح أصحاب المدارس الخـاصة اعانة ايجار (١٠٥مكرر) •

وتعتبر العين مشـغولة دون سـند اذا كان شاغلهـا مغتصـبا اياها (١٠٦) ، أو كان شاغلا اياها بموجب عقد ايجار صورى (١٠٧) أو عقد ايجار انتهت مدته ولم يجدد قبل صـدور أول تشريع من سلسلة التشريعات الاستثنائية التى قضت بامتداد عقود الايجار الجارية (١٠٨)، أو عقد ايجار أبرم فى ظل هذه التشريعات ولكن حصل التفاسخ منـه بارادة الطرفين ، أو بقبول المستأجر الاخلاء فى موعد معين بناء على طلب المؤجر (١٠٩) ، أو بمقتضى تحقق شرط فاسخ صريح (١١٠) •

(١٠٥مكرر) نقض مدنى ٨ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١١١٤ سـنة ٤٨ ق •

(١٠٦) ويعتبر شاغل العين مغتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار عن هذه العين ساريا فى تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع ان يثبت حصول التعاقد معه عليها بالايجار رغم اتاحة المادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢/ ١٩٦٩ للمستأجر اثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن (فى هـذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٠٣٧ سنة ٨٩ ق) .

(١٠٧) مصر المختلطة اول فبراير ١٩٤٥ (٥٧ ص ٧٢) . وتثبت الصورية بكافة الطرق ، وقد حكم بأنه لا تلازم بين ان يكون العقد صادرا عن غير مالك ، وبالتالى غير نافذ فى حق المالك الحقيقى وبين صورية هذا العقد (نقض مدنى ٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٣٨ سنة ٥٧ ق) .

غير أنه اذا أجر المستأجر الصورى العين الى مستأجر آخـر حسن النية اجارة جدية كان للاخير أن يتمسك باجارته للافادة من قانون ايجـار الاماكن باعتباره غيرا بالنسبة الى الصورية يجوز له التمسك بالعقد الظاهر (السنهورى جـ ٦ ص ٩٠٢ هامش ٢) .

(١٠٨) استئناف مختلط ٢٧ يناير ١٩٤٧ (٦٠ ص ٤٧) .

(١٠٩) مصر مستعجل ٣٠ اغسطس ١٩٥٦ برئاسة القـاضى عدلى بغدادى (فى قضية الاستاذ احمد عبد اللطيف ضد الاستاذ يس سراج الدين) وقد جاء فيه أنه وان كان من المسلم به فى هذه الدعوى أن العين المؤجرة أجرت بقصد استعمالها مدرسة وأن الشارع قد أحاط مثل هذه المنشآت =

= بحماية استثنائية تتمثل فيما نص عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من عدم جواز طلب اخلاء دور التعليم لقيـام ضرورة لدى المؤجر لشغلها او لهدمها وأعادة البناء بشكل أوسع .

« انه وان كان ذلك مسلما به الا انه لا مراء من جانب آخـر فى أن ما تبرمه الارادة المتقابلة للمتعاقدين تفسخه كذلك هذه الارادة اعمالا لمبدأ سلطان الارادة .

« ولما كان من الواضح من مطالعة كتاب المدعى عليه المؤرخ ٨ اكتوبر سنة ١٩٥٥ أن المدعى قد ابتغى لديه انهاء ما بينهما من علاقة تعـاقدية فاستجاب هو اليه على نحو صريح ، فان فى ذلك ما يكشف عن انعقاد عقـد جديد بين الطرفين بفسخ الايجار السابق ابرامه بينهما .

« ولما كان العقد شريعة المتعاقدين لا يملك أحدهما بارادته المنفردة التحلل من احكامه فان فى ذلك ما ينبىء عن عدم جدية محاولة المدعى عليه التراجع عما التزم به فى خطابه المؤرخ ٨ أكتوبر سنة ١٩٥٥ .

« أما احتماؤه بأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فانه وان كـان صحيحا أن الشارع قد بسط حمايته على المستأجر بما خوله له من حق دفع ما يوجه اليه من طلب الفسخ والاخـلاء الا انه لم يزد فى ذلك عن انشـاء رخصة ، تاركا للمستاجر زمامها ، ان شاء اتاها وأن شاء ناى عنها دون أن يتجه الشارع بحال الى سلب المستأجر حقه فى الفسخ والاخلاء لخروج ذلك على مبدأ سلطان الارادة الذى هو حجر الزاوية فى التعاقد قانونا . ومن ثم فحيث يترك المستاجر الاخذ بتلك الرخصة منهيا عقد الايجار بمطلق ارادته لا يكون لمحاولة استناده الى حكم القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — بمقولة تعلقه بالنظام العام — اى سند من صحيح القانون ولذلك يكون ظاهر الامر من هذه الدعوى انفساخ عقد الايجار .

« وبما أنه وقد استظهرت المحكمة مما سلف انفساخ عقد الايجار الذى كان يخول للمدعى عليه الحق فى حيازة العين المؤجرة وعدم استناد منازعتـه الى وجهة من الجد ظاهرة ، فان يده تصبح بعد ١٥ يونيه ١٩٥٦ مجردة عن السند ، ومن ثم تكون يدا غاصبة يملك القضاء المستعجل الحكم برفعهـا دفعا للضرر المتجدد اللاحق بالمدعى من استمرار حرمانه من الانتفاع بما هو حق له .

« ومن ثم يكون الدفع بعدم الاختصاص باطلا مما يدعو هذه المحكمة الى رفضه والحكم باختصاصها بنظر الدعوى وطرد المدعى عليه من العين مثار النزاع » .

يراجع خلافا لذلك اتجاه قضاء محكمة النقض الحديث فيما سيجىء فى نبذة ٥٠ وما بعدها .

(١١٠) أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٧ فى باب تقييد حق المؤجر فى انهاء العقد واخلاء العين بعد انتهاء مدته .

وقضى بأن شاغل العين يعتبر مغتصبا اياها اذا لم يكن بيده عقد ايجار عن هذه العين ساريا فى تاريخ رفع الدعوى عليه ولم يستطع أن يثبت حصول التعاقد معه عليها بالايجار ورغم اتاحة المادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ له اثبات ذلك بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن (١١١). ولا يكفى أن يكون سند شاغل العين وعد بتأجيرها اليه طالما لم يثبت أن شغله العين كان استعمالا لحقه فى استئجارها (١١١مكرر) .

وكما لا يسرى هـذا القانون على العـلاقة بين مالك العين وبين شاغلها دون سند ، كذلك لا يسرى على النزاع الذى يدور حول صحة عقـد الايجار الذى يتمسك به شـاغل العين (١١٢) ، سواء كان ذلك للمنازعة فى صفة من صدر منه الايجار (١١٣) أو لأى سبب آخر (١١٤).

وقضت بعض المحاكم بأن هذا القانون لا يسرى حتى على الأماكن المؤجرة بعقد ايجار لغرض عابر كقضاء صيف معين ، فقالت محـكمة الاسكندرية المختلطة ان تأجير شقة لمدة فصل الصيف للتصييف فيهـا يفيد أن المستأجر له مسكن أصلى غير هذه الشقة وأن هذه الاجارة لم يقصد بها بطبيعتها الا توفير سكن مؤقت له لمدة فصل الصيف المذكور ، فلا يسرى عليها الامتداد القانونى الذى نصت عليه المادة ٢ من التشريع الاستثنائى (١١٥) .

---

(١١١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٠٣٧ سنة ٨٩ ق الذى تقدمت الاشارة اليه .

(١١١مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١٤ سنة ٥٤ ق الذى سبقت الاشارة اليه .

(١١٢) مصر الابتدائية (الدائرة الاولى) ٢ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٤١ لسنة ١٩٥١ كلى مصر .

(١١٣) طنطا الابتدائية (استئنافى) ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ — ١٥٧ — ٥٥ .

(١١٤) مصر الابتدائية (الدائرة الاولى) أول أبريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٧٢٥ سنة ١٩٦٠ كلى مصر .

(١١٥) الاسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٥٤) ، وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٨٧ سنة ٤٩ ق .

أما الأحوال التى تكون فيها العين مشغولة بناء على سـند غير عقد ايجار ، فمنها حالة شغل العين على سبيل العارية (١١٦) ، أو على سبيل التسامح (١١٦مكرر) ، وحالة شراء المستأجر نصيبا شـائعا فى ملكية العين المؤجرة ولو كان عقد شرائه لم يسجل بعد لأن عقد الشراء يصبح سنده الجديد فى شغل العين لا عقد الايجار(١١٧) • وحالة بائع العقار الذى احتفظ لنفسه بالانتفاع بالعين مدة معينـة (١١٨) وحالة المنتفع بالعين مدة معينة بموجب عقد قسمة مقابل مبلغ اجمالى خصم من نصيبه فى القسمة (١١٩) ، وحالة من يقيم فى العين استنادا الى تبرع المالك له بالسكن نظرا لزواجه من ابنته (١٢٠) ، وحالة من يشترى العين بعقد يسمى ايجارا ويتفق فيه على دفع الثمن أقساطا على مدة طويلة تسمى أجرة ، على أن تؤول اليهملكية العين دون مقابل آخر فى

---

(١١٦) مصر المختلطة ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ ص ٧١) . فاذا عينت للعارية مدة ، فانها تنتهى بانقضاء المدة المتفق عليها (المادة ٦٤٣ فقرة أولى مدنى) ، ويصبح المستعير بعد ذلك شاغلا العين دون سند . واذا لم تكن هناك مدة متفق عليها ، جاز للمعير أن يطلب العارية فى أى وقت ، وحينئذ أيضا يصبح المستعير شاغلا العين دون سند .

(١١٦مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٥٥ سنة ٥٤ ق ، وقد قضى بنقض الحكم المطعون فيه لقضائه بطرد الطاعنين الاربعة من عين النزاع واخت المطعون ضـده النى كـانت تقيم فى احـدى غرف عين النزاع وذلك لانه لم يبين حقيقة العلاقة ما بين الطاعنتين الثانية والثالثة والمطعون ضده وما اذا كان اسكانه لهما بطريق التسامح بحيث يزول بزواله أم انه فى حقيقته علاقة ايجارية عن عين مفروشة او خالية يمكن القطع بانهاء مدتها أو بامتدادها طبقا لقوانين ايجار الاماكن لاجل غير مسمى ، ومن ثم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه لهذين السببين دون مـا حاجة لبحث باقى أسباب الطعن .

(١١٧) مصر الابتدائية (الدائرة الاولى) ٢٣ ابريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٦٧٨ سـنة ١٩٦٠ ، فاضـل حبشى ص ٢٨٣ هامش ٤ . وقضت محكمة النقض فى الطعن رقم ٤٦/٦٩٢ ق بتـاريخ ٢٢ فبراير ١٩٨٢ بأن عقد البيع غير المسجل يخول المشترى ان يتسلم المبيع وان يطـرد البائع منه اذا لم يكن لهذا الاخير سند قانونى آخر لحيازة المبيع .

(١١٨و١١٩) فاضل حبشى ص ٢٨٤ .

(١٢٠) مصر الابتدائية (دائرة اولى) ٢ يناير ١٩٦١ فى القضـية رقم ٧٣٢٠ سنة ١٩٦٠ .

نهاية مدة الاجارة (١٢١)، وحالة العامل أو المستخدم الذى يكفل له رب العمل سكنه فى أثناء مدة خدمته (١٢٢) ، وحالة الشخص الذى

---

(١٢١) قرب فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٨٥ .

(١٢٢) قضت محكمة مصر المختلطة فى ٢١ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ص٧١) بأن التشريع الاستثنائى لا يحمى الا المستاجرين ولا يسرى اذن على المستخدم الذى رخص له فى شغل مسكن مجانا باعتبار ذلك مزية اضافية من مزايا عقد العمل ، ولا تكون المحكمة المنصوص عليها فى التشريع الاستثنائى مختصة بالدعوى التى يرفعها هذا المستخدم طالبا الحكم له بالاستمرار فى شغل هذا المسكن كمستأجر بعد فصله من الخدمة .

وفى هذا المعنى ايضا مصر المختلطة اول فبراير ١٩٤٥ (٥٧ ص ٧١) وقد جاء فيه فوق ذلك انه اذا أجرت احدى الشركات سكنا لمديرها بعد تعيينه فى وظيفته وبصفة مستقلة عن عقد العمل ، فان هذه الاجارة لا تكون اجارة حقيقية يسرى عليها التشريع الاستثنائى ، ولا يغير من ذلك كون هذا المدير قد جمع فى شخصه بين صفتى المستأجر ومدير الشركة .

وقضت محكمة النقض فى ٢٣ يناير ١٩٥٨ بأن المشرع لم يقصد بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما سبقه من تشريعات استثنائية سوى حماية المستأجرين من عسف الملاك الذين ارادوا استغلال الظروف الاستثنائية الناشئة عن حالة الحرب . ولا مجال لتطبيق أحكام تلك التشريعات الاستثنائية كلما انتفت فكرة المضاربة والاستغلال . ومن هذا القبيل أن يكون أساس التأجير والباعث عليه تنظيم علاقات خاصة لصالح العمل بتخصيص المؤسسة مساكن لموظفيها وعمالها وحدهم رغبة منها فى انتظام العمل بها وتأجيرها تلك المساكن لهؤلاء الموظفين والعمال لمدة تنقضى بانقضاء رابطتهم . وعلى ذلك فمتى تبين أن احد عمال الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد وقع على عقد ايجار المسكن المؤجر له من الشركة باعتباره عاملا لديها واتفق فى العقد على أنه يعتبر مفسوخا فى حالة وفاة المستأجر وفى حالة ما اذا لم يعد من مستخدمى الشركة بسبب الاستغناء عن خدماته أو ترك خدمتها برغبته ، ثم أقامت الشركة بعد احالته الى المعاش دعوى تطلب اخلاء ذلك المسكن ، فان الحكم يكون قد أخطأ اذا قرر سريان أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على واقعة الدعوى (مجموعة أحكام النقض ٩ — ٨٨ — ٧ المحاماة ٣٨ — ١٤٧٩ — ٥٦٤) .

وقد تقدم فى نبذة ١٢ أن القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ قد صدر دفعا لكل لبس فيما يتعلق بتكييف العلاقة بين الحكومة وشاغلى الاماكن الحكومية من موظفيها وعمالها .

وقد فرقت المحاكم بعد ذلك بين شغل العامل المسكن الذى وفره له رب العمل مقابل أجرة تخصم منه أو شغل العامل مثل ذلك المسكن دون أن=

= يدفع أجرة ما ، واعتبرت الاول دون الثانى شاغلا العين بمقتضى عقد ايجار تسرى عليه أحكام قوانين ايجار الاماكن بما فيها حكم الامتداد القانونى (أنظر فى هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ٦ مدنى بتاريخ ٢٥ يناير سنة ١٩٧٣ فى القضية رقم ٦٠٣٣ لسنة ١٩٧٢ مدنى كلى وقد جاء فيه أنه :
« حيث انه عن طلب المدعى بصفته الزام المدعى عليها الاولى عن نفسها وبصفتها باخلاء شقة النزاع وتسليمها خالية مع الزامها بالمصروفات والاتعاب ، فان مناط البحث فى ذلك هو بيان ما اذا كانت علاقة المتوفى احمد احمد الكبير ومن بعده ورثته بالمؤسسة مالكة الشقة عين النزاع هى علاقة ايجارية تحكمها قوانين الايجار او انها غير ذلك وتخضع لنصوص العقد المبرم بين الطرفين ، وحيث جرت وزارة الاشغال وبعض الوزارات والمصالح الحكومية الاخرى على انشاء مساكن لموظفيها رعاية للذين يعملون فى المنشآت التى تتبعها ، تيسيرا لهم وليطمئنوا فى معيشتهم ، وقد لوحظ فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن فى اخضاع العلاقات التى تقوم بين الوزارة وموظفيها فى شأن هذه المساكن للقانون المذكور ما يفوت الحكمة من انشائها ، اذ يترتب على تطبيق هذا القانون فيها أن يتمسك بعض الموظفين أو العمال بالبقاء فى هذه المساكن حتى بعد نقلهم من عملهم أو بعد انتهاء الخدمة لاى سبب من الاسباب . لذلك أصدر المشرع القانون رقم ٥٦٤ لسنة ١٩٥٥ ، ونص فى مادته الاولى على ان لا تسرى احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجارات المساكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت الحكومية أو المخصصة لسكنى موظفي وعمال هذه المرافق . وبعد صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ اكدت اللجنة المنشأة لتفسير احكام هذا القانون هذا المعنى ايضا فى قرارها التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ حيث نصت المادة الاولى منه على ان : « لا تسرى أحكام هذا الباب — وهو المتضمن تنظيم ايجار الاماكن — على المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل » . الا أن هذا النص قد ورد مجهلا ولم يفرق بين المساكن التى تشغل بسبب العمل بمقابل وتلك التى تشغل بغير مقابل ، وبالتالى فانه يتعين القول أن المشرع قصد تلك المساكن التى تشغل بغير مقابل باعتبارها مزية من المزايا التى يخولها اياه عقد العمل ، ومن ثم فان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تسرى احكامه على المساكن سالفة الذكر اذا كانت بمقابل لحق الانتفاع ، وقد قضى انه اذا لم يثبت أن الانتفاع بالسكن أنما خول للعامل بسبب وظيفته وثبت انه كان يدفع مقابل الانتفاع ، فان العقد يكون ايجارا ويسرى عليه قانون ايجار الاماكن (راجع سليمان مرقس . الطبعة الخامسة سنة ١٩٧٠ ص ٤٨ وما بعدها ، وحكم محكمة الاسكندرية المستعجل ٨ مارس سنة ١٩٦٧ فى القضية رقم ٣٦٩ لسنة ١٩٦٧ مستعجل وتأيد استئنافيا ، وقد جاء به :
« وحيث ان الترخيص المقدم بحافظة الشركة المدعية مطبوع ولم تنصرف الى ما ورد بعباراته ارادة مورث المدعى عليها الاولى وانه وان نص البند الرابع منه على التزام المصرح له بالسكن ان يؤدى الى خزينة المؤسسة =

يستغل مقصف أحد الأندية (١٢٣) أو مقصف احدى المدارس (١٢٤) أو

= شهريا مبلغ ٢ جنيه ، فان العلاقة تكون ايجارية ، ويؤيد هذا النظر أن تلك القيمة قد خفضت الى مبلغ ١٫٥٠٠ جنيه شهريا ، الامر الثابت من الايصال المقدم من المدعى عليها الاولى بحافظة مستنداتها عن مخالصة ايجار شهر نوفمبر سنة ١٩٧١ . وحيث أن الثابت من مستندات المدعى عليها الاولى انها قد أوفت الشركة المدعية بقيمة ايجار مسكنها حتى نوفمبر سنة ١٩٧٢ بحوالة رقم ١١ مجموعة رقم ٨٨٧٨٦ مكتب بريد مصر الجديدة بتاريخ ١٩٧٢/١٢/٥ وحيث أن المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد نصت على أن لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، والمدعى عليها الاولى زوجة المستأجر المتوفى أحمد احمد الكبير ، ومن ثم فان عقد الايجار يبقى قائما طالما أنها قد اوفت بالاجرة قبل قفل باب المرافعة وتكون دعوى المدعية ليس لها سند من القانون أو الواقع جديرة بالرفض » ، وفى هذا المعنى أيضا ولنفس الاسباب حكم الاسكندرية الابتدائية الدائرة الثالثة بتاريخ ٢٤ سبتمبر سنة ١٩٨١ فى القضية رقم ٢٩٤٣ لسنة ١٩٨٠ مدنى كلى مساكن . وقد اشار الى الحكم المشار اليه الصادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية الدائرة ٦ مدنى وأورد معظم أسبابه .

غير أنه يلاحظ على هذين الحكمين انهما تجاوزا سلطتهما فى تفسير وتطبيق نص المادة الاولى من القرار التفسيرى رقم ٢ لسنة ١٩٦٥ حيث رمياه على اطلاقه بأنه تجهيل وسمحا لنفسيهما بتقييد اطلاقه بغير مقيد أو مخصص فانحرفا عن التطبيق الصحيح له وهو الذى يقضى بعدم تطبيق أحكام قانون ايجار الاماكن على المساكن التى تلحق بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل ، دون تفرقة بين ما اذا كان يشغلها بمقابل أو دون مقابل طالما ثبت ان شغلها كان بسبب العمل لان أقتضاء المرفق أو المؤسسة من العامل مقابل انتفاعه بسكنه ، لا ينفى أن شغله المسكن كان بسبب العمل ، آذ أن هذه المرافق أو المؤسسات لم تقصد من انشاء تلك المساكن الا تيسير السكن لعمالها وموظفيها طالما بقوا قائمين بالعمل فى خدمتها حتى يحل العمال الجدد محل القدامى فى مساكنهم متى انتهت خدمة هؤلاء فى تلك المرافق أو المؤسسات .

(١٢٣) حكم بأن تأجير بوفيه أحد الاندية لا يعتبر عقد ايجار يسرى عليه ذلك التشريع الاستثنائى بل يعتبر منح امتياز لاستغلال هذا النادى ولا يسرى عليه ذلك التشريع (استئناف مختلط ٢٤ ديسمبر ١٩٤٧ ، ٦٠ ص ٥٤) .

(١٢٤) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٣ فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٨٠٤ سنة ١٩٥٣ وتلخص وقائع هذا الحكم فى أن شخصا استأجر كانتين مدرسة بأجرة قدرها جنيه واحد فى الشهر . ثم رفعت المدرسة هذه =

احدى محطات السكك الحديدية (١٢٥)، **ففى هـذه الأحوال لا تكون**

= الاجرة من جنيه الى ثلاثة جنيهات ، وقبل المستأجر ذلك ثم عاد يطلب بخفض الاجرة الى جنيه واحد ورد ما دفع زائدا عن ذلك ، ودفعت ادارة المدرسة ذلك بأن الكانتين لا ينطبق عليه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لان المدعى لا يستأجر مكانا معينا بالمدرسة بل ان عقد الايجار ينصب على حق المدعى فى توريد بعض الاغذية الخفيفة لطلبة المدرسة بدلالة أن العقد قاصر على مدة ٨ شهور فقط وهى مدة الدراسة . وجاء فى حيثيات الحكم عن هذا الدفع أن القانون المذكور نص فى مادته الاولى على أن تسرى احكامه فيما عدا الأرض الفضاء على الاماكن واجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المعـدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض سواء كانت مفروشة أم غير مفروشة . ومفهوم هذا أيضا أن هذا القانون لا يسرى الا على الاماكن المبنية دون غيرها . فاذا تبين من نصوص عقد الايجار وظروفه وملابسـاته ان الغـرض الاول منه لم يكن المكان المبنى بالمدرسة وهو الكانتين اذا كان له ثمة وجـود بالمدرسة بل كان الغرض الاول منه هو استغلال ما سمى بكانتين يبيع منه المسـتاجر بضاعة مشروب ومأكولات خفيفة للطلبة ولم يتضمن عقد الايجار مكانا محددا يزاول فيه المستأجر عمله ، وان مدد عقود الايجار محدودة بمواسم الدراسة فقط ، فانه لا يعد فى ذاته ايجار مبنى بالمعنى المقصود بالمادة الاولى من القانون ، اذ ان المكـان الذى يباشر فيـه المدعى تجـارته ليس محل اعتبار بين المتعاقدين وانما هذا العقد وان سمى عقد ايجار الا انه فى حقيقته ترخيص من المدعى عليه للمدعى بتوريد بعض المشروبات والاغذية للطلبة مقابل جعل معين يزيد وينقص بنسبة عدد الطلبة . ومن قبيل ذلك الترخيصات التى تعقدها مصالح الحكومة مع مستاجرى المقاصف الكائنة بها والتى يقدر مقابل الانتفاع بها بنسبة عدد الموظفين بغير اعتبار للمكان مما لا ينطبق عليها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، بناء عليه يكون الدفع بعدم الاختصاص فى محله ويتعين الحكم به . انظـر أيضـا استئناف مختـلط ٢٤ ديسـمبر ١٩٤٨ (٦٠ ص ٥٢) .

(١٢٥) نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٥٥ مجموعة احكام النقض ٦ — ١٤٨٠ — ٢٠٠ وقد جاء فيه « ان العبرة فى تكييف العقد وتحديد حقوق طرفيه هى بما تضمنه هذا العقد وما حواه من النصوص . فاذا وصف عقد استغلال مقصف احدى محطات السكك الحديدية بانه عقـد ايجار ، وكان يتضح من مجموع نصوصه وما فرضه من التزامات أن المصلحة المتعاقدة لم تكن تنشد استغلال محل للتجارة ، وانما تبغى من وراء ذلك اولا وبالذات تحقيق مصلحة عامة هى خدمة المسافرين فى قطاراتها لتوفير ما يحتاجون اليـه فى اسفارهم من طعام وشراب باسعار معتدلة ، فانه لا يجوز اعتبار هذا العقد بانه عقد ايجار بل التزام بأداء خدمة عامة . ولئن كان من وراء ذلك ان يتوافر المال للمصلحة الملتزم بها سواء باقتضاء الجعل المحدد أم بزيادته على غرار الزيادة العسكرية المقررة بالاوامر الخاصة بذلك فانه ليس من شانه أن يغير من =

العلاقة بين شاغل المكان ومالكه علاقة مستأجر بمؤجر ولا يكون الاتفاق المبرم بينهما عقد ايجار ، ويكفى ذلك لاستبعاد تطبيق التشريع الخاص فى هذه الأحوال دون حاجة الى تعيين طبيعة هذه العلاقة (١٢٦) . ولا يحول دون ذلك وصف الطرفين علاقتهما بأنها ايجار اذ العبرة بحقيقة الأحكام القانونية التى تنظم هذه العلاقة (١٢٧) . وكذلك يستبعد تطبيق التشريع الخاص ولو ثبت أن العقد ايجار ولكنه ايجار من نوع خاص يشتمل على منافع أخرى غير منفعة المكان ذاته (١٢٨) كايجـــار الاســـتثمار location - gérance (١٢٩)، أو يختلط بعملية مالية أخرى

= صفة العقد ، ولا أن يحولّ المكان المرخص باشغاله من المنافع العامة الى محل تجارى .

(١٢٦) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة احكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، وقد جاء فيه أيضا أنه « متى كان أساس الدعوى هو أن المتعـــاقد مع المصلحة بوصفه مستأجرا لمحل تجارى بمقتضى الامر العسكرى رقم ١٥١ وما تلاه حق القرار فى العين المؤجرة وأنه ما كان للمصلحة أن ترفع يده لانتهاء أجل العقد ، فانه بحسب الحكم — للقضاء برفض دعواه — أن ينفى عن العقد الذى تمسكّ به أنه عقد ايجار محل تجارى ولا حاجة لوصف العقـــد وتكييفه » .

(١٢٧) نقض مدنى ٨ ديسمبر ١٩٤٩ مجموعة أحكام النقض ١ — ٧٢ — ٢٠ ، ١٤ يونيه ١٩٥٦ المجموعة المذكورة ٧ — ٧٣٠ — ١٠٢ .

(١٢٨) مصر الابتدائية (الدائرة ١٨ مدنى) بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٧٧ فى القضية رقم ١٢٧٣ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى ، وقد جاء فيه انه يبين بجلاء من نصوص العقد وأحكامه أن العلاقة بين الطرفين هى اجارة من نوع خاص قد انعقدت تحقيقا لرغبة المستأجر فى المضاربة ابتغاء الغنم من طريق اعداد وتوفير السكن المناسب لكل وافد الى البـــلاد أو غير وافد من طلاب الاقامة العارضة المؤقتة ، والحصول منه على مقابل مجزٍ طليق من قيـــود التحديد المفروض للاجرة وفى اطار التأجير من الباطن مفروشا أو غير مفـــروش ، بما يعود فى النهاية على المستأجر الاصلي للعقار — لا مالكه — بالربح الوفير ، خاصة بعد ما نشطت السياحة فى البلاد واغرى الانفتاح كل أجنبى بارتياد آفاق الاستثمار ، ومثل هذه العلاقة بطبيعتها سالفة البيان وما أريد منهـــا منذ نشأتها تظل بمنأى عن القوانين الاستثنائية المنظمة لايجار الاماكن وخارجة عن نطاق الامتداد القانونى للايجار والتحديد الملزم للقيمـــة الايجارية اللذين هما من أهم سمات تلك القوانين ومعالمها البارزة ، وذلك لانتفاء الحكمة =

تخرجه من كونه مجرد ايجار (١٣٠) .

= المقصودة والغاية التى هدف اليها المشرع حين تدخل بأحكام تعلو على شريعة العقد لحماية المستأجر العادى من عسف المؤجر وكفالة السكن له حتى تنفرج أزمة المساكن (يراجع مؤلف شرح قانون أيجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس ط ٧ سنة ١٩٧٧ جـ ١ ص ٥٩٩ وما بعدها بند ١٣٨ ، وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٥٠٧ س ٨٩ ق المرجع السابق ص ٤٨ وما بعدها بند ١٠ ، وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات فى ٢٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى القضية رقم ٦٤٧ س ٩١ ق) . ويؤيد وجه الراى هذا أن التأجير منذ البدء قد شمل فوق المكان فى ذاته كافة مشتملات العقار الثابتة والتوابع والملحقات الوارد تفصيلها فى العقد المؤرخ ١٩٥٧/٢/٩ فى البند الاول منه . وهذه المشتملات على قدر باد من الاهمية والفائدة خاصة فى مجال الاستغلال الذى يمارسه المدعى عليه الاخير ، ولها لا شك قيمة ذاتية خلاف قيمة العقارات بحيث يضيف وجودها منفعة أفضل ذات قيمة مالية من نوع الانتفاع بالمفروشات او المنقولات (يراجع فى هذا المعنى نقض مدنى ١٩٥٣/١/٢٩ مجموعة أحكام النقض ٤ — ٣٩٥ — ٥٥ ، وأيضا نقض مدنى ١٩٧١/١/٢٦ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢) .

(١٢٩) انظر سميحة القليوبى ، فى تأجير استغلال المحل التجارى ، مجلة القانون والاقتصاد السنة السادسة والاربعون (١٩٧٦) العددان الثالث والرابع .

(١٣٠) وقضت محكمة النقض فى ٢٩ يناير ١٩٥٣ (مجموعة أحكام النقض ٤ — ٣٩٥ — ٥٥) بأنه اذا كان العقد كما وصفه الحكم المطعون فيه يشمل ايجار المكان المؤجر كما يشمل عملية أخرى مرتبطة بها ارتباطا لا يقبل التجزئة ، فان النزاع الناشىء عن هذا العقد يخرج عن نطاق أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ومن ثم يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة من حيث موضوعه والاختصاص القضائى والاجراءات وفقا لنص الفقرة الرابعة من المادة ١٥ من القانون المشار اليه ويكون الحكم الصادر فى المنازعة الناشئة عنه جائزا استئنافه وفقا للمادة ٣٩٤ مرافعات . وآذن فمتى كان الحكم المطعون فيه اذ قضى بجواز الاستئناف استند فى ذلك الى ان الاتفاق المبرم بين الطرفين يشمل أجرة المكان كما يشمل عملية مالية اخرى هى ان المطعون عليهما دفعا الى الطاعن مبلغا انفق فى تجديد وتجميل العين المؤجرة « دار للسينما » وان المتعاقدين قد آتفقوا على ان هذا المبلغ يستهلك باقساط شهرية تدفع كأجرة للسينما بكل محتوياتها على أن تسلم هذه الدار وما شملته عدا آلة السينما الى المطعون عليهما فى نهاية الايجار ، والى انه قد لوحظ فى تقدير المبلغ الواجب دفعه شهريا ما ادخل على دار السينما من تحسين وما يستهلك من الادوات والانشاءات ، وهى جملة عناصر متداخلة يتعذر التفرقة بينها ، لان فى ذلك تجزئة لتعاقد واحد معترف من الطاعن بوجوده =

= وبجميع عناصره ، والى آن هذا التعاقد لم يعقد بقصد التحايل على أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان ما قرره هذا الحكم صحيح فى القانون .

وانظر أيضا نقض مدنى ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة أحكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ وقد جاء فيه أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بعدم انطباق القانون ١٩٤٧/١٢١ مستندا فى ذلك الى أن الاتفاق الذى تضمنه عقد الايجار فى أحد بنوده يشمل أجرة المثل للمكان المؤجر ، كما يشمل مقابل عملية مالية أخرى خول المؤجر بمقتضاها المستاجر حق البناء بالارض الفضاء الملحقــة بالمبنى ، والتغيير فى شكله وازالة مبان وأشجار واقامة طابق علوى به الى غير ذلك مما اثبته الخبير فى تقريره ، وكان يبين من الحكم المذكور أنه اعتبر هذه العناصر متداخلة بحيث يتعذر التفرقة بينها ، والفصل بين مقابل ايجار المبنى بالحالة التى كان عليها وقت التأجير ومقابل الانتفاع بهذه المزايا ، لان أجرة المثل قد اختلطت اختلاطا لا يمكن فصله عن المقابل المالى للمزايا المشار اليها ، طالما أن الطاعن لم يثبت أن تقدير الايجار على النحو الوارد بالعقد قد اتخذ ذريعة للتحايل على أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ثم رتب الحكم على ذلك أن الشرط الذى يدور حوله النزاع قد أخرج عقد الايجار عن نطاق هذا القانون ، فانه يكون قد كيف العلاقة بين الطرفين تكييفا سليما وخلص الى نتيجة صحيحة .

وأنظر أيضا نقض مدنى ٧ يناير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦٢٤ س ٤٠ ق ايجارات وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائى الذى أيده الحكم المطعون فيه واحال الى أسبابه — أن الخبير قرر ان أجرة ايواء السيارة الواحدة طبقا للقانون ١٩٤٧/١٢١ مقدارها ١٫٦٥٠ جنيها ، الا أن مهمة الطاعنة لم تقتصر على مجرد تأجير الحيز المكانى لايواء السيارة ، وانما بجانب ذلك تؤدى خدمات أخرى للمطعون عليه هي دفع قيمة الميــاه المستهلكة واجرة الكهرباء واجور العمال القائمين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها ، كما تتحمل ثمن كافة الادوات ، وان مقابل هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر ، ورتب الحكم على ما تقدم تقدير أجرة ايواء السيارة الواحدة شاملة هذه الخدمات بمبلغ ثلاثة جنيهات شهريا ، وكانت الاجرة المتفق عليها فى البند الثالث من ملحق عقد الايجار تشمل أجرة المثل للمكان المؤجر ، كمــا تشمل مقابل مزايا أخرى خولها المؤجر للمستأجر ، ولها كيانها المنفصل عن الانتفاع العادى بالمكان المؤجر ، وان أجرة المثل قد اختلطت بالمقابل المالى للمزايا آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما ، طالما أن المطعون عليه لم يذهب الى أن تقويم هــذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحــايل على أحــكام القانون . ولما كان من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المؤجر اذا أعطى المستاجر مزايا مستقلة عن العين المؤجرة ، فان مقابل هذه المزايا يبقى حراً غير خاضع لقوانين تحديد الاجرة . فاذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات ، وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام القانون ، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير . لما =

وبوجه عام يمكن القول أنه كلما كان شاغل العين ينتفع بها مجانا ، فانه لا يسرى عليه التشريع الاستثنائى لأن الأجرة ركن أساسى فى عقد الايجار(١٣١) • فاذا كان شغل العين بطريق التسامح من جانب مالكها ، فان هذا التسامح لا ينشىء علاقة ايجارية تخضع لقانون ايجار الأماكن • وبانتهاء ذلك التسامح يتعين على شاغل العين اخلاؤها (١٣١مكرر) •

وليس يلزم أن يكون عقد الايجار ثابت التاريخ كما تقضى بذلك المادة ٦٠٤ مدنى ولو كان صادرا من مالك سابق لأن المادة ٣٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصت على سريان هذا القانون على المالك الجديد ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية (وهى مطابقة للمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وللمادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢) •

وقد تقدم فى نبذتى ٧ و ٨ أن المادة ٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة

= كان ذلك وكان البين من الاوراق ان الخبير قد حدد اجرة الجراج وفق القانون ١٩٤٧/١٢١ بمبلغ ١٫٦٥٠ جنيه ، واطرح الحكم هذا التقدير لما تبينه من وجود خدمات ومزايا تقتضى تحديد الاجرة بمبلغ ثلاثة جنيهات على سند من أن اسعار هذه الخدمات فى ارتفاع مستمر متجافيا عن أن الاتفاق فى هذا الخصوص هو شريعة المتعاقدين ، ودون أن يدلل على ان هناك تحايلا على احكام القانون يسوغ له سلطة التقدير ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يوجب نقضه .

وقرب فى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٧ مايو ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٨١٣ — ١٣٤ ، وايضا ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ ، ونقض مدنى ٣١ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٧ ق . بشأن كبائن المعمورة السابق ايراد بعض أسبابه فى الهامش رقم ٧٩ مكرر ، وانظر عزمى البكرى ص ٤٨ ، ٧٢ .

(١٣١) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٢٨٥ .

(١٣١مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٤٥٥ سنة ٥٤ ق .

١٩٧٧ نصت على أن الأماكن المستولى عليها لمصلحة احدى الجهات تعتبر فى حكم المشغولة بموجب عقد ايجار ، وكذلك الأماكن التى نزعت ملكيتها من مالكيها طوال مدة شغلهم اياها بعد ذلك ، ويسرى القانون المذكور عليها جميعا .

وبناء على ذلك تستثنى من الأماكن المشغولة دون عقد ايجار وتخضع للقانون الخاص الأماكن التى نصت عليها المادة ٦ المشار اليهـــا وهى تشمل الأماكن المستولى عليها بمقتضى قرارات استيلاء طبقا للقوانين الخاصة بذلك والأماكن التى نزعت ملكيتها من مالكيها اذا كان هــؤلاء يشغلونها قبل ذلك ، فانها بالرغم من انعـــدام العـــلاقة الايجارية بين شاغل المكان ومالكه أو من صار مالكه تسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن مع التحفظ الذى سبق أن أشرنا اليه فيما يتعلق بتحديد أجرة الأماكن المستولى عليها ومدة الاستيلاء (١٣٢) أى أن الأماكن المستولى

---

(١٣٢) راجع ما تقدم فى نبذة ٧ وما سيجىء فى نبذة ١٩ .

وانظر تطبيقا لذلك ، مصر الدائرة ١٩ بتاريخ ٢٩ مايو ١٩٥٥ فى القضية رقم ٩٣٩ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه أنه : اذا أقام المدعى دعواه ضد المدعى عليه (وزير التربية والتعليم) لتأخره عن دفع أجرة العين (مدرسة) ، فدفع الحاضر عن الحكومة بدم اختصاص دائرة الايجـــارات بنظر الدعوى لان العلاقة بين المدعى والوزارة ليست علاقة تأجيرية ولكن الوزارة استولت على المبنى بموجب قرار وزارى ، فأصبحت العلاقة ادارية لانها بناء على قرار ادارى ينفذ جبرا والمحاكم العادية ممنوعة من الغاء هذا القرار الادارى أو وقف تنفيذه . وحيث انه كان من الممكن أن يكون هذا الدفع محل اعتبار لو كان موضوع الدعوى طلب الغاء أو تفسير أو تاويل الامر الادارى . امـــا والحال مطالبة بالاخلاء لعدم سداد الاجرة بعد التنبيه فهو موضوع تحكمه المادة ٢ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ .

وحيث انه وان كان قد صدر أمر ادارى بالاستيلاء على العقار موضوع الدعوى فان هذا الامر قد استنفد أغراضه بالاستيلاء على العقار ووضع اليد عليه واصبحت بعد ذلك العلاقة ما بين المدعى والمدعى عليه علاقة تأجيرية ، وليس أدل على ذلك من أن اللجنة المشكلة قررت فى محضرها رفع الايجـــار الى ٤٠٠ جنيه سنويا وعلى ذلك يكون الدفع خليقا بالرفض .

وانظر فيما يتعلق بتوزيع الاختصاص فى هذا الشأن بين القضاء =

عليها تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن فيما عدا ما يتعلق منها بتحديد الأجرة أو بخفضها وبمدة الاستيلاء (١٣٣) ، والأماكن التى تنزع ملكيتها من شاغليها تخضع لجميع أحكام هذا القانون .

= الادارى والقضاء العادى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ مجموعة احكام النقض ٣٢ — ١٧٨٢ — ٣٢٠ ، و ١٣ مايو ١٩٨١ الوارد نصه فى الهامش ١٤٦ مكرر .

(١٣٣) حيث تقدم أن أجرتها او مقابل الانتفاع بها تحددها قوانين خاصة كالقانون رقم ١٩٤٥/١٥ والقانون ١٩٤٨/٧٦ ، وسيجىء ان القانون رقم ١٩٥٤/٥٧٧ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة قد حدد مدة الاستيلاء المؤقت بثلاث سنوات فقط .

الفصل الثالث

الأماكن التي كانت تسرى عليها أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وانما تسرى عليها فى هذا الشأن الأخير أحكام المادة ٢/١٤ من القانون ١٢١/ ١٩٤٧ وأحكام القوانين المعدلة لها

١٥ — (أ) الأماكن الواقعة فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى لا تخضع أجرتها لأحكام المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولا الى ما يقابلها فى قوانين ايجار الأماكن التالية له — الأصل أن الأماكن المؤجرة فى القرى التى يصدر بمد تطبيق التشريع الخاص اليها قرار من وزير الاسكان والمرافق لا يسرى عليها هذا التشريع الخاص أيا كان مستأجروها .

غير أن المشرع رأى أن مصالح الحكومة وفروعها وما يجرى مجراها تكون فى حاجة الى رعاية فيما يتعلق بالأماكن التى تستأجرها فى غير المناطق التى تدخل فى نطاق تطبيق التشريع الخاص بحيث يضمن لها الاستمرار فى اجارة تلك الأماكن بأجرة معتدلة يحددها القانون ؛ فنص فى المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أن « تسري أحكام هذا القانون على الأماكن وأجزاء الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار اليه فى المادة الأولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية ، ويكون احتساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة الى الأماكن

المؤجرة لمجالس المديريات ، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ بالنسبة الى الأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور ، مضافا الى الأجرة النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون » •

وظاهر من ذلك أن المشرع جعل القانون الخاص رقم ١٢١/١٩٤٧ يسرى على هذه الأماكن متى أجرت الى أية جهة من الجهات المذكورة فى النص ، فيجوز لهذه الجهات التمسك بالامتداد القانونى للايجار ولا يجوز للمالك طلب اخلائها عند انتهاء مدة العقد ، وترفع المنازعات المتعلقة بها الى المحكمة الابتدائية ويكون حكمها فيها نهائيا غير قابل للطعن فيه الخ • ولكنها لا تسرى عليها أحكام المادة ٤ منه المتعلقة بتحديد الأجرة بل أحكام الفقرة الثانية من المادة ١٤ منه ، فلا تحسب أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ بل تحسب على أساس أجرة الأشهر التى عينها نص المادة ١٤/٢ سالف الذكر بالنسبة الى كل فريق من المستأجرين المبينين فيه •

فاذا كانت الأماكن المذكورة قد أنشئت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ تاريخ بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، فان أجرتها تحسب وفقا للقانون الذى أنشئت فى ظله من القوانين التى أدمجت فى القانون ١٢١/١٩٤٧ ، سواء كان هو المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ أو القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ أو القانون ١٦٨/١٩٦١ ، على أن لا يقل ذلك عن الأجرة التى تحسب على الأساس الذى قررته المادة ١٤/٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (١٣٣مكرر) باعتبار أن القوانين المذكورة وقد أدمجت فى القانون

(١٣٣مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٢٢ — ٢٦٤ وقد جاء فيه ان النص فى المادة الاولى من القانون ١٢١/ =

رقم ١٩٤٧/١٢١ تعتبر هى والمادة ٢/١٤ منـــه مكملة بعضها بعضا ، فيجب الجمع بينها مادام ذلك ممكنا .

ولمـــا صدر القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ لم يدمجه المشرع فى القانون ١٩٤٧/١٢١ كما جرى ذلك بالنسبة الى القوانين الســـابقة كالقوانين ١٩٥٢/١٩٩ ، ١٩٥٨/٥٥ ، ١٩٦١/١٦٨ بل احتفظ له بكيان خاص وجعل تطبيقه مقصورا على الأماكن التى تنشأ فى المناطق المبينة بالمادة ٦ مكررا المضافة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ بعد تاريخ نفاذه أو التى تكون أنشئت قبل ذلك ولم تؤجر أو تشغل قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولكنه لم يضمنه نصـــا يقابل نص المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فترتب على ذلك عـــدم سريان أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ على الأماكن الواقعة فى غير المناطق المذكورة ولو كانت مؤجرة الى احدى الجهات العامة التى نصت عليهـــا المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وبالتالى عدم سريان المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ على هذه الأماكن باعتبار أن هذه المادة لا تنطبق

= ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستاجرين قبل تعديله بالقانون ١٩٦٢/١٥٧ يدل على انه وأن كان الاصل فى الاماكن التى كانت واقعة فى غير المناطق المبينة بالجدول المرفق بالقانون انها لا تخضـــع للتشريعات الاستثنائية ايا كان مستاجروها ، آلا أن المشرع شاء اخضاعها لها متى كان المستأجر احدى مصالح الحكومة او فروعها أو مجالس المحافظات أو المدن أو القرى حتى يتيسر القيام بالمرافق العـــامة المعهودة الى هـــذه الاشخاص المعنوية العامة بتدبير آماكن لها بأجور معقولة مراعاة للصـــالح العام ، مما مفاده سريان أحكامها كافة على هذه الاماكن بكل ما تشتمل عليه من قيود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر دون تفرقة بين ما تعلق منها بالامتداد القانونى او تحديد الآجرة ، شريطة أن يراعى الاساس المذكور فى المادة ٢/١٤ عند تحديد الحد الاقصى الذى تفرضه هذه التشريعات او الاسس التى تقررت فى التعديلات اللاحقة للقانون ١٩٤٧/١٢١ بالنســـبة للاماكن وأجزاء الاماكن التى استجدت بعد صدوره . وفى هـــذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٤٩ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٠٤ ، نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ٤٩٦ — ٩٧ فى الطعن رقم ١٠٨٧ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ١٦ ابريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٩٧٦ سنة ٥١ ق .

الا على الأماكن الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ (١٣٤)، •

أما القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فانه بعد أن حدد فى المادة الأولى منه نطاق تطبيقه وجعله يشمل الأماكن الواقعة فى عواصم المحافظات أو فى البلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القـانون ١٢٤/١٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ، ولا يشمل الأماكن الواقعة فى البلاد المعتبرة قرى بالتطبيق لأحكام القـانون ١٩٦٠/١٢٤ المشار اليه أو فى المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها هذا القانون الأخير الا اذا صدر قرار من وزير الاسكان بمد تطبيق أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ اليها ، نص فى الفقرة الأخيرة من تلك المـادة الأولى على أن « تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعهـا والمجالس المحليـة والهيئات والمؤسسات العـامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق » ، أى أنه جعل الأماكن الواقعة فى القرى التى لم يصدر قرار وزارى بسريان أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ عليها تخضع لأحكام الفصل الثالث وهى المتعلقة بالتـزامات المؤجرين والمستأجرين (ومن بينهـا أحكام الامتداد القانونى) متى كانت مؤجرة الى احدى الجهات التى ورد ذكرها فى النص •

ومفاد ذلك أن الأماكن غير الواقعـة فى عواصم المحافظات أو فى المدن أو فى قرى صدر بشأنها قرار وزارى ، تخضع مع ذلك لأحكام الفصل الثالث من القانون ١٩٦٩/٥٢ (وفى مقدمتها أحكام الامتـداد القانونى) متى كانت منشأة فى ظل هذا القانون المذكور ومؤجرة الى مصالح الحكومة وفروعها أو المجالس المحلية أو الهيئـات العـامة أو

---

(١٣٤) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٦/١/٢٣ .لف ٤٨/١٥/٣٨ .

الاتحاد الاشتراكى العربى ، أما أحكام الفصل الثانى وهى المتعلقة بتحديد الأجرة فانها لا تسرى عليها .

ويؤخذ من ذلك أنه كان يشترط فى تطبيق حكم الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى يجعل أحكام الفصل الثالث من هذا القانون تسرى على الأماكن الواقعة فى قرى تخرج أصلا من نطاق تطبيق هذا القانون متى كانت تلك الأماكن مؤجرة الى مصالح الحكومة أو فروعها أو غيرها من الجهات العامة الواردة ذكرها فى النص ثلاثة شروط هى :

١ — أن تكون منشأة فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٥) .

٢ — أن تكون واقعة فى قرية لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان ولا يكفى أن تكون واقعة فى احدى المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون الادارة المحلية (١٣٦) .

---

(١٣٥) فاذا كانت أنشئت وشغلت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فيسرى عليها القانون الذى أنشئت فى ظله مع مراعاة حكم المادة ١٤ من القانون ١٢١/ ١٩٤٧ وتحدد أجرتها على اساس اجرة لا تقل عن أجرة الشهر المبين فى المادة ١٤ فقرة ٢ بالنسبة الى كل طائفة من المستأجرين ، واذا كانت قد أنشئت أو شغلت بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلا يسرى عليها شىء من احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ لان هذا الاخير لم يتضمن نصا يقابل المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ .

(١٣٦) ويلاحظ ان المادة ٢/١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على جواز مد نطاق سريان احكام الباب الاول منه بقرار وزارى الى بعض القرى وكذلك الى بعض المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ، اى انها سوت فى ذلك بين القرى وبين المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ، وان الحكم الذى نصت عليه الفقرة الرابعة من المادة الاولى ذاتها قد اقتصر على الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وما شبه بها فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار وزارى ، فهل يسرى هذا الحكم على الاماكن المؤجرة للأشخاص المعنوية المشار اليها فى المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية ولم يصدر بشأنها قرار وزارى ام لا يسرى عليها ؟

=

٣ — أن تكون مؤجرة الى احدى المؤسسات العامة التى أورد النص بيانها •

ومتى اجتمعت هذه الشروط الثلاثة سرت على تلك الأماكن أحكام الفصل الثالث من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ وهى لا تشمل أحكام تحديد الأجرة ، فتكون أجرته حرة غير خاضعة لتحديد قانونى •

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فلأنه لم يورد مقابلا لنص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ سالفة الذكر ، فمفاد ذلك أن أحكامه جميعا الا فيما يتعلق منها بتحديد أجرتها (١٣٦مكرر) • لا تسرى على الأماكن الواقعة فى غير الجهات التى نصت عليها مادته الأولى اذا أجرت فى ظل القانون الجديد لمصالح حكومية أو غيرها من الهيئات التى نصت عليها المادة ١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ (١٣٧) • أما اذا كانت

= الظاهر أن العلة متوافرة فى هذه الحالة الاخيرة توافرها فى الحالة الاولى ، وهذا يغرى بالاخذ بالقياس ، لولا ان حكم الفقرة الرابعة ظاهر انه استثناء من الاصل الذى يقضى بقصر سريان احكام قانون ايجار الاماكن بالنسبة للاماكن الواقعة فى غير عواصم المحافظات وفى المدن على الاماكن الواقعة فى قرى أو مناطق سكنية أخرى صدر بشأنها قرار وزارى ، وهذه الصفة الاستثنائية لحكم الفقرة الرابعة المذكورة توجب تفسيره وتطبيقه بدقة وعدم القياس عليه . وبناء على ذلك يتعين القول بأن الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وما شابهها فى المناطق السكنية المشار اليها التى لم يصدر بشأنها قرار وزارى لا تسرى على اجارتها احكام قانون ايجار الاماكن ولا حتى ما ورد منها فى الفصل الثالث المشار اليه .

(١٣٦مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩ مكرر ، وقد بقيت احكام الاجرة سارية عليها اذا كانت قد أنشئت فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لان هذا الاخير نص فى المادة ٩ منه على الابقاء على أحكام تحديد الاجرة المنصوص عليها فى القوانين السابقة كل منها فى حدود نطاق تطبيقه .

(١٣٧) ولا يتعارض ذلك مع قضاء محكمة النقض المشار اليه فى الهامش ١٣٣ مكرر لان ذلك القضاء كان بصدد تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين التالية له التى ادمجت فيه وهى المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ =

مؤجرة فى ظل القانون السابق الى احدى تلك الجهات ، فتستمر أحكام ذلك القانون سالفة الذكر سارية عليها (١٣٧مكرر) •

= والقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وكان صادرا فى شأن عين انشئت واعدت للسكن خلال عام ١٩٥٩ فكان ينطبق عليها حكم القانون ١٩٦١/١٦٨ الذى أضاف مادة ٥ مكررا ٥ الى القانون ١٩٤٧/١٢١ ، فصح قضاؤه على أن تحسب أجرتها وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٨ على الا تقل عن الاجرة التى تحسب على أساس المادة ٢/١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، ولم يقصد قضاء النقض بالقوانين التالية للقانون ١٩٤٧/١٢١ الا تلك التى أدمجت فيه وكان آخرها هو القانون ١٩٦١/١٦٨ (فى هذا المعنى محمد عزمى البكرى ج ١ ص ٣٤) .

(١٣٧مكرر) أنظر فى ذلك نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ فى الطعنين ٣٩ ، ٣٩٦ سنة ٤٨ ق . مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٢٢ — ٢٦٤ ، نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٠٤ — ٤٩ ، وقارن نقض مدنى ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعةأحكام النقض ٣١ — ٤٩٦ — ٩٧ ، نقض مدنى ٢ ابريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق . فقد قرر أن الامتداد القانونى ينحسر عن هذه الاماكن منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى الغى القانونين السابقين المشار اليهما فى المتن .

فاذا كانت تلك الاماكن مؤجرة لتلك الجهات فى ظل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فانها لا تسرى عليها احكام الفصل الثالث بما فيها الامتداد القانونى التى كانت تسرى على مثل تلك الاماكن المنشاة والمؤجرة فى ظل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حذف منه النص الذى كان يسمح بذلك بالنسبة للاماكن المنشأة والمؤجرة فى ظله ، فانحسر بذلك عن هذه الاماكن تطبيق احكام الفصل الثالث . (وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢ ابريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أنه ولئن كان القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد نص فى الفقرة الاولى من المادة ١٤ منه على أن تسرى أحكام هذا القانون على الاماكن واجزاء الاماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة بالجدول المشار اليه فى المادة الاولى اذا كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها او مجالس المديريات او المجالس البلدية والقروية ، ولئن كان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد سار على ذات النهج ، فنص فى الفقرة الاخيرة من المادة الاولى على انه تسرى أحكام الفصل الثالث من هذا الباب على الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة ... فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق ، الا ان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد جاء خلواً من نص مماثل ، واذ كان ما جاء بالقانونين ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهذا الشأن ان هو الا استثناء من هذا الاصل المقرر فى قوانين ايجار الاماكن عامة من عدم =

١٦ — (٢) الأماكن التى يراعى فى تحديد أجرتها عوامل معنوية ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطغى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان — تقدم فى نبذة ١٠ أن الأراضى المقامة عليها منشآت صناعية أوتجارية تفوق أهميتها قيمة تلك الأراضى ، بحيث يعتبر الايجار واردا بصفة أصلية على تلك المنشآت وغير شامل الأرض الا بصفة ثانوية تبعية ، لايسرى عليها قانون ايجار الأماكن على الاطلاق تغليبا للأهم على المهم ولعدم امكان تفرقة الايجار • أما الصورة العكسية التى يكون فيها الايجـــار واردا بصفة أصلية على المكان وشاملا بعض عوامل معنوية ومادية لا تفوق فى أهميتها أهمية المكان ذاته ، فيجب تغليب أهمية المكان على أهمية تلك العوامل واعتبار الايجار واردا على مكان وخاضعا بالتالى لأحكام قانون ايجار الأماكن (١٣٨) •

= تطبيق أحكامه الا فى النطاق المكانى الذى تحدده وكانت المادة ٤٧ منقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد الغت القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عدا احكامه المتعلقـــة بتحديد الاجرة والاحكام المقررة على مخالفتها اعمالا لصريح نص المادة ٤٣ منه ، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نص فى المادة ٨٦ منه على الغاء القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وكل حكم يخالف أحكامه ، عدا تلك المتعلقة بالاجرة عملا بنص المادة ٩ منه ، فان مؤدى ما تقدم أن عقود ايجار الاماكن الكائنة خارج النطاق المكانى لقوانين ايجار الاماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية أو للهيئات والمؤسسات العـــامة ، وأن كـــانت خضعت للامتداد القانونى اعمالا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فقد انحسر عنها هذا الامتداد منذ العمل بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الـــذى الغى ما كان ينص عليه القـــانونان السابقان فى هذا الشأن •

(١٣٨) فى هذا المعنى استئناف اسيوط ١٠ فبـــراير ١٩٥٤ التشريع والقضاء ٦ — ١٩٨ — ٤٩ • وقد جاء فيه أن ما ذكره الحـــكم المستأنف فى أسبابه من أن الاماكن التى يراعى عند تأجيرها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان المؤجر لا تعد من الاماكن التى ينطبق عليهـــا القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فهو مخالف نص المادة الاولى من ذلك القانون اذ لم يستثن من تطبيقه غير الاراضى الفضـاء •

انظر أيضا الاسكندرية المختلطة ٢٤ ابريل ١٩٤٧ (٦٠ ص ١٢) حيث قضى بأن تأجير متجر مكون من عنصريه المادى والمعنوى يتضمن حتما اجارة ضمنية للمكان الذى يقوم فيه هذا المتجر باعتبار أن هذا المكان هو قاعدة =

فاذا كان الاتفاق على الأجرة مبينا ما يقابل الانتفاع بالمكان وحده على حدة وما يقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى على حدة ، أمكن تطبيق حكم التحديد القانونى للأجرة على أجرة المكان وحده مع عدم المساس بأجـرة العوامل الأخـرى (١٣٩) ، والا فانه يتعـذر تطبيق حـكم التحديد القانونى المشار اليه لأن مقابل العوامل الاخرى لا يخضع لأى تحديد قانونى • ولأن اندماجه فى مقابل الانتفاع بالمكان ذاته وتحديدهما بمبلغ واحد يسمح للمؤجر عند محاولة فرز كل من المقابلين عن لآخـر بتحديد مقابل الانتفاع بالعوامل الأخرى بقيمـة الفرق بين الأجـرة الاجمالية وبين الأجرة القـانونية التى تحـدد للمكان وحده ، فتكون النتيجة عدم أمكان المساس بالأجرة الاجمالية •

ومثل ذلك تأجير المكان ومحتـوياته المـادية من أرفف ودواليب وطاولات وموازين سواء توافرت فيه مقومات الجدك أو لم تتوافر ، فان أجرته الاجمالية لا تخضع للتحديد القانونى طالما أنه لم يبين ما يخص المكان منها وما يخص محتوياته(١٤٠) •

= المتجر ووعاؤه الطبيعى الذى لا يمكن فصله عنه ولذلك تخضع هذه الاجارة لاحكام المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ •

وأيضا مصر الابتدائية (الدائرة الثانية) فى القضية رقم ٢٥٠ لسنة ١٩٦١ (ألبير جاك جيجى) •

(١٣٩) وهذا ما قضى به حكم الاسكندرية المختلطة الصادر فى ٢٤ أبريل ١٩٤٧ والمشار اليه آنفا حيث كانت الاجرة المتفق عليها فى العقد أربعين جنيها منها ١٢ ج للمكان و ٢٨ ج مقابل الانتفاع بالعناصر الاخرى المعنوية والمادية التى شملها العقد ، فقضت المحكمة بخفض الاجرة الاجمالية بالقدر الذى يقضى القانون بخفض أجرة المكان به • ولولا ان العقـد كان قد فرز أجرة للمكان وبينها على حدة لما استطاعت المحكمة أن تقضى بما قضت به •

وفى هذا المعنى ايضا طنطا الابتدائية ٢٦ فبراير ١٩٨٠ فى القضية رقم ٥٧٨ سنة ١٩٧٩ مدنى مستأنف مستعجل (اشار اليه البكرى فى ص ٤٧) •

(١٤٠) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ١٥ نوفمـبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٧١٥ سنة ٨٧ ق ، وأيضـا بتـاريخ ٣١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٠٤٨ سنة ٩٠ ق ، وأيضا بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٧٦ =

وتطبيقا لذلك قضى بأنه اذا أجرت مخـــازن المســـتودعات العامة الواقعة داخل الدائرة الجمركية الى التجـــار لتخزين بضـــائعهم فيها والاستفادة من الامتيـــاز الممنوح لشركات المستودعات بتأجيـــل دفع الرسوم الجمركية على البضائع التى تدخلها الى حين سحبها منها ، فان أجرة هذه المستودعات لا تخضع للتحديد الوارد فى المادتين ٤ و ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ • ولكن ذلك لا ينفى اعتبار العقـــد ايجارا وتطبيق سائر أحكام الايجار عليه ومنها الزام التاجر المستأجر بدفع رسم الشاغلين (تحكيم شركة البوندد والشركة الشرقية للدخان) •

وقضى أيضا بأن تأجير مبنى آنشىء خصيصا ليكون بنكا بناء على طلب المستأجر ووفقا لمواصفاته مع اشتراط المستأجر على المؤجر عدم تعلية المبنى المذكور أو انشاء أدوار أخرى فوقه تؤجر للغير يخرج عن نطاق أحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بتحـــديد الأجرة ، ولا يجيز للمســـتأجر طلب تخفيض الأجـــرة المتعـــاقد عليهـــا اعمـــالا لتـــلك الأحكام (١٤١) •

= فى الاستئناف رقم ٣٠٢٥ سنة ٩٣ ق • وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق • (مجلة القضاة • يناير — يونيو سنة ١٩٨٤ • ص ٣٩٣) وقد جاء فيه انه لمـــا كان الحكم المطعون فيـــه قد انتهى الى ان محل النزاع لم يؤجـــر خاليا بل مجهـــزا بمنقولات كافيـــة للغرض الذى اجر من اجله مستدلا على ذلك من اقوال شاهدى المطعون ضدها التى اطمـــأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفى لاقامة قضائه ، فلا على المحكمة ان لم ترد ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعـــد ان اوضحت الحقيقة التى اقتنعت بها واوردت دليلها ، فان النعى لا يعدو ان يكون مجادلة موضوعية فى تقدير الدليل •

(١٤١) محكمة جنوب القـــاهرة الابتـــدائية (الدائرة ٢١ مدنى كلى) ٢٦ مارس ١٩٧٢ فى القضية رقم ٨٢٣٧ سنة ١٩٧١ مدنى كلى ، وقد جاء فيه انه **ثبت للمحكمة ان العقد موضوع التداعى لم ينصب على تاجير مبنى قائم فى الوجود وانما انصب على مبنى التزم المدعون باقامته وفقـــا لشروط ورسومات أقرها المستاجر بمعرفة** مهندسه المختص والتزم المدعون باتمـــام البناء فى خلال مدة معينـــة وان التعاقد لم ينصب على مبنى عادى من المبانى التى عنى المشرع بالتدخل لحماية مستاجريها من عسف ملاكها ، وانما انصب على مبنى وضع مواصفاته المستاجر ونص فى العقد على انه مبنى بنك ، =

= ومن ثم فانه كان ملحوظا فى تحديد القيمة الايجارية أن المبنى لن يسهل البند الثامن من العقد تضمن أن المبنى موضوع هـذا العقد سيكون قاصرا تأجيره أو الانتفاع به فى غرض آخر اذا ما قام المستأجر بفسخ العقد وأن على أستعمال البنك فقط ويتعهـد المالكون بعدم بنـاء أدوار علوية لتأجيرها لاشخاص آخرين أو ادخال أية تعديلات على حالة المبنى خلال المدة المقررة . لما كان ذلك ، وكان الزام الملاك بعدم التعلية فوق المبانى المكونة من دورين وحرمانهم من الانتفـاع بملكهم بالطريق الذى رسمه القانون ، انمـا هو حق يمكن تقويمه ماليـا وروعى فى الاجرة المحددة جملة دون افـراز القدر المحدد مقابل امتناع الملاك عن استعمال حقهم فى التعلية واستغلال العقار المملوك لهم ، فان هذا يخرج العقد عن نطاق قانون ايجار الاماكن .

وحيث ان المحكمة تخلص من كل ما تقدم الى ان العين المؤجـرة قد الحقت بها ميزات خاصة تخرجها عن نطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن لعدم توافر هذه الميزات فى مثيلاتها ، كما ان عقد الايجار المبرم قد تضمن حرمان المالك من استعمال ملكه طبقا للقانون بأن حرمه من تعلية البنـاء أو اجراء تعديلات به دون أن يتضمن نصا يقوم هذه الالتزامات بمقابل نقـدى مستقل ، ومن ثم يخرج هذا العقد عن نطاق تطبيق قوانين ايجارات الاماكن ويخضع للقواعد القانونية العامة فى تحديد التزامات كل من طرفيه ويكون من المتعين على كل من المالك والمستأجر التقيد بنصوص عقد الايجار المبرم بينهمـا فيما يتعلق بالاجرة المسماة دون انقاص منها الا بارادة المتعاقدين ويكون البنك ملزما بأداء الاجرة المسماة فى العقد طوال مدة التأجير .

وانظر فى هـذا المعنى العطـار ط ٢ سنة ١٩٨٢ نبـذة ١٣ ص ٢٥ وما بعدها .

وقد قضت بعكس ذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٧ ابريل سنة ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٣٥٩ سنة ٤٨ ق . وقد جاء فيه : « ان نص المـادة ١٤ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يدل على سريان جميـع احكام القانون المذكور على الاماكن المشـار اليها فيها بكافة ما اشتمل عليه من قيـود وقواعد منظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر ومن بينها المتعلقـة بتحـديد الاجرة ، وآية ذلك ما ورد بالفقرة الثـانية من النص على تحديد أجرة تلك المبانى وطريقة احتسابها على أساس خاص تبعا للجهة الحكومية المستأجرة لها . واذ كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عين النزاع تقع بقرية طموه مركز المنيا وأنها كانت فى طور الانشاء فى ١٩٥٨/٤/٥ حتى تم اعدادها وتأجيرها لمديرية التربية والتعـليم بالمنيـا لاستغلالها كمدرسة بتـاريخ ١٩٥٩/١/١٠ ومن ثم فان أجرتها تخضع لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ سالف الذكر ، وذلك لان نص المـادة ٤ من هذا القانون على انه لا يجوز أن تزيد الاجرة ... الخ ، كل ذلك يدل على أن المشرع لم يستثن المبانى ذات الصبغة الخاصة والتى تنشأ طبقا لمواصفات معينة لتستعمل كمدارس أو مستشفيات أو محاكم أو أندية او غير ذلك من الاغراض ، من احكام =

غير أن ذلك مشروط بأن تكون العوامل الأخرى المشار اليها عوامل مستقلة لها كيان خاص وليست مجرد مزايا لاصقة بالمكان(١٤٢) .

١٧ — (٣) الأماكن التى يشغلها المهجرون فى الجهات التى لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ — لاحظت بعض الأجهزة الشعبية والادارية — عقب العدوان الاسرائيلى الغاشم فى سنة ١٩٦٧ الذى ترتب عليه نزوح سكان مدن القنال وسيناء ومحافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس الى مناطق الجمهورية الداخلية ونزول الكثيرين منهم فى قرى لا تسرى عليها أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين أن هذه الهجرة حملت بعض ضعيفى النفوس من ملاك المساكن فى تلك القرى الى المغالاة فيما يطلبون من أجرة تلك المساكن استغلالا لحاجة المهاجرين الملحة الى السكن ، الأمر الذى يقتضى تدخل المشرع لحماية هؤلاء المهاجرين من عسف الملاك .

وكان يمكن علاج ذلك باصدار قرارات وزارية بسريان الباب الأول من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على تلك القرى التى نزل فيها المهاجرون . غير أنه لوحظ أن ذلك يؤدى الى سريان القانون المذكور على كل واحدة من القرى التى تسمى فى هذه القرارات بأكملها وفى شأن

= قوانين ايجار الاماكن ، وانما أخضعها لاحكام هذه القوانين ومن ثم فانها تخضع لاحكام تحديد الاجرة المقررة بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة له والمعمول بها حتى الآن طبقا للمادة ٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون .

(١٤٢) انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٢ ، وانظر البكرى جـ ١ نبذة ٢٩١ ، ويذهب الدكتور نعمان جمعة الى أن مثل هذا الايجار يعتبر فى حكم التأجير من الباطن مفروشا ، فلا يسرى عليه الامتداد القانونى وينتهى بانقضاء المدة المتفق عليها (بحثه المنشور فى مجلة القانون والاقتصاد س ٤٨ عدد مارس — يونيه ١٩٧٨ ص ٤٠ بعنوان الحق فى الاجارة كأحد العناصر المكونة للمحل) .

جميع العلاقات الايجارية التى تنشأ بين ملاكها وجميع ساكنيها الأصليين منهم والمهاجرين مع أن أكثر تلك القرى لم تصل الى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القانون سالف الذكر فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنها طبيعة العلاقات الريفية وانما الأمر يتطلب رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين وحدهم الذين تحملوا من أجل وطنهم ما يجعل رعايتهم واجبا على كل مواطن ، وأقل هذه الرعاية منع استغلال حاجتهم الى السكن •

لذلك رأى المشرع أن علاج هذه الحاجة الطارئة المقصورة على المهاجرين الوافدين على تلك القرى التى لا يسرى عليها القانون ١٩٦٩/٥٢ يكون بسن تشريع مؤقت خاص بهم يؤمنهم ضد مغالاة الملاك فى طلب الأجور ؛ وذلك بوضع حد أعلى لتلك الأجور يناسب مستوى الأسعار السائد وقت حصول تلك الهجرة ، على أن يقترن ذلك بسلب المالك فى تلك القرى حق اخلاء المستأجر المهاجر ولو بعد انتهاء مدة عقده الا لأحد الأسباب المبينة فى المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ •

وتحقيقا لذلك أصدر المشرع القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فى شأن ايجار الأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات ، الذى نشر فى الجريدة الرسمية فى ٢٨ أكتوبر سنة ١٩٧١ وعمل به من تاريخ نشره ، وهو لم يقرر سريان القانون ١٩٦٩/٥٢ على القرى التى نزل بها المهاجرون ، ولكنه سن لهم قواعد تقرب من أحكام ذلك القانون الا فيما يتعلق بتحديد الأجرة ، فقد وضع له قواعد خاصة • ولذلك فان القول بأن هذه الأماكن المؤجرة للمهاجرين فى القرى المشار اليها تخضع للقانون ١٩٦٩/٥٢ ما عدا أحكامه المتعلقة بالأجرة فيه شىء كثير من التجاوز (١٤٣) •

---

(١٤٣) يراجع فى هذا الشأن البكرى ج ١ نبذة ٣٦ •

فهو أولا بالنسبة الى القرى التى يسرى عليها هذا النظام الخاص اشترط أن يصدر بتعيينها فى كل محافظة قرار من المحافظ المختص ، فلا يجوز للمهاجرين الى قرى لم يصدر من المحافظ المختص قرار بسريان هذا القانون عليها أن يفيدوا من هذا النظام الخاص .

وفيما يتعلق بتحديد أجرة الأماكن التى يشغلها مهاجرون فى القرى التى عينها قرار المحافظ المختص لسريان أحكام هذا القانون عليها قد قسم الأماكن فئتين :

١ — ما أنشىء قبل آخر مايو ١٩٦٧ .

٢ — وما أنشىء بعد آخر مايو ١٩٦٧ .

وحدد أجرة أماكن الفئة الأولى بأجرة المثل السائدة فى ٣١ مايو ١٩٦٧ وأوجب تحديد أجرة أماكن الفئة الثانية وفقا للقواعد المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٩/٥٢ (المادة ٢ من القانون) وجعل تحديد الأجرة بالنسبة الى كلتا الفئتين من اختصاص لجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندس وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى . ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص (المادة ٣ من القانون) وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد . ويكون الطعن فى هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة . وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون . ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون (المادة ٤) .

وفيما يتعلق بالامتداد القانونى لعقود الايجار المتعلقة بالمهاجرين فى القرى المذكورة نص القانون على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب

الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وهى الوارد عرضها وشرحها فى نبذة ١٧٣ وما بعدها .

ويلاحظ أن الصفة الوقتية لهذا القانون تجعل سريانه ينتهى تلقائيا بزوال آثار العدوان الاسرائيلى دون حاجة الى صدور قانون جديد بالغائه (١٤٣ مكرر) .

١٧ مكرر — (٤) الأماكن المنشأة وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى والأماكن المعدة للاسكان الفاخر — رغبة من المشرع فى تشجيع المال العربى والأجنبى على الاستثمار فى اقامة المبانى فى مصر اسهاما فى التنمية الاقتصادية وتفريجا لأزمة السكن ، نص فى المادة ٦ من القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ فى شأن استثمار المال العربى على أن « لا تخضع المبانى السكنية المنشأة بالأموال المستثمرة فى مفهوم أحكام هذا القانون انظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها فى قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أو فى أية تعديلات أو قوانين مستقبلا » . وقد عرفت المادة الأولى من القانون ذاته المال المستثمر بأنه النقد الأجنبى الحر المحول لجمهورية مصر العربية عن طريق أحد البنوك المعتمدة لدى وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية ، وكذلك الآلات والمعدات اللازمة للمشروعات الصناعية والتعدينية والزراعية والسياحية والاسكانية والمواد الأولية اللازمة لاقامة المنشآت أو التوسع فيها ووسائل النقل متى كانت مستوردة من الخارج للأغراض المنصوص عليها فى هذا القانون ... الخ .

ويبين من ذلك أن المشرع استثنى من سريان أحكام تحديد القيمة الايجارية المبانى السكنية بجميع أنواعها المنشأة بنقد أجنبى حر محول من الخارج أو بمعدات ومواد أولية مستوردة من الخارج .

(١٤٣ مكرر) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٥ مكرر وما يليها .

ثم صدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ باصدار نظام استثمار المال العربى والمناطق الحرة الذى عمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ٢٧ يونيه ١٩٧٤ ثم عدل بالقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٧ وقد نص على الغاء القانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر • واستبدل بنص المادة ٦ من ذلك القانون نص المادة ١٩ على أن « لا تخضع مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط وفقا لأحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجارات الأماكن » •

ويلاحظ أن هذا النص الأخير قصر الاستثناء الذى أورده على مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط ، فأخرج بذلك سائر أنواع المبانى التى كان قانون سنة ١٩٧١ يجعل الاستثناء شاملا اياها ، غير أن هذا لا يمنع من تمتع هذه المبانى الأخيرة اذا كانت قد أنشئت فى ظل قانون سنة ١٩٧١ وقبل بدء العمل بالقانون ١٩٧٤/٤٣ باستثنائها من أحكام تحديد القيمة الايجارية المشار اليها ، وقد نصت على ذلك المادة ٤ من قانون اصدار القانون ١٩٧٤/٤٣ حيث قضت بأن يلغى القانون رقم ١٩٧١/٦٥ فى شأن استثمار المال العربى والمناطق الحرة ، كما يلغى أى نص آخر يخالف ما ورد بهذا القانون ، ويستمر تمتع المشروعات التى سبق اقرارها فى ظله بما تقرر لها من الحقوق والمزايا المنصوص عليها فى هذا القانون • أما المشروعات التى سبق اقرارها قبل العمل بالقانون ١٩٧١/٦٥ المشار اليه ، فيستمر تمتعها بالمزايا والضمانات التى كانت مقررة لها قبل تاريخ العمل بالقانون المشار اليه (١٤٤) •

وقد عرفت المادة الثانية من القانون ١٩٧٤/٤٣ أيضا المال المستثمر

---

(١٤٤) وهى المزايا التى كان يقررها القانون رقم ١٩٥٣/١٥٦ بشأن استثمار المال الاجنبى فى مشروعات التنمية الاقتصادية ، ومنها مكنة تحويل الربح الناتج عن استثمار المال الاجنبى الى الخارج فى حدود وشروط معينة ومكنة اعادة تحويل رأس المال الاجنبى الى الخارج بعد مدة معينة وعلى عدة سنوات (المادة ٣ من القانون ١٩٥٣/١٥٦) •

فى مفهوم هذا القانون - ومن أهم صوره النقد الأجنبى الحر المحول لجمهورية مصر العربية بالسعر الرسمي عن طريق أحد البنوك المسجلة لدى البنك المركزى المصرى لاستخدامه فى تنفيذ أحد المشروعات أو التوسع فيها وكذلك الآلات والمعدات ووسائل النقل والمواد الأولية والمستلزمات السلعية المستوردة من الخارج واللازمة لاقامة المشروعات أو التوسع فيها بشرط أن تكون متفقة مع التطورات الفنية الحديثة ولم يسبق استعمالها ما لم يقرر مجلس ادارة الهيئة الاستثناء من هذا الشرط .

ونظرا لأن المادة ١٩ من القانون ١٩٧٤/٤٣ باستثمار المال العربى والاجنبى المعدل بالقانون رقم ١٩٧٧/٣٢ — باستثنائها مبانى الاسكان الادارى وفوق المتوسط المنشأة وفقا لأحكام هذا القانون من أحكام تحديد القيمة الايجارية التى ينص عليها قانون ايجار الأماكن — تميز المستثمر العربى أو الأجنبى عن المستثمر المصرى بدون مسوغ ، رأت الحكومة أن تضع فى مشروع القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصا يسوى فى ذلك بين المصرى وغير المصرى ، ويجعل الاستثناء غير مقصور على أحكام تحديد القيمة الايجارية بل شاملا جميع أحكام الباب الأول الخاص بايجار الأماكن ، فنصت فى المادة ٣ من ذلك المشروع على أن « لا تسرى أحكام هذا الباب على : (أ) ... ... (ب) المبانى من المستوى فوق المتوسط والفاخر التى تؤجر بعد تاريخ العمل بهذا القانون . ويعتد فى تحديد مستوى المبانى بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء بشرط أن يكون التنفيذ قد تم بالفعل طبقا للمواصفات بالمستوى الصادرة به هذه الموافقة . ولا يؤخذ فى الاعتبار أية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ — ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من الداخل دون أى دعم أو اعفاءات من جانب الدولة » .

ورأت لجنة الاسكان بمجلس الشعب تعديل النص بما يجعل الاستثناء مقصورا على أحكام الفصل الثانى فقط ،وهى المتعلقة بتحديد

الأجرة مع الابقاء على التزام المستثمر الذى يفيد من هذا الاستثناء باستيراد ما يلزمه من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية وبعد الوفاء باحتياجات الأنواع الأخرى من الاسكان •

غير أن مجلس الشعب لم يقر النص على الاستثناء أصلا ، اكتفاء بما ورد فى شأنه فى قانون استثمار المال العربى والأجنبى ، وهو كما تقدم لا يشمل استثمار المال المصرى ، ولكنه رأى مع ذلك الزام كل من يرخص له فى اقامة مبان من المستوى الفاخر أن يتولى بمعرفته وعلى نفقته استيراد ما يلزم له من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان وحظر عليه الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء• وقد صدر القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ متضمنا النص على ذلك فى المادة ٣ منه •

وبناء على ذلك ، فان من يرخص له فى اقامة مبان من المستوى الفاخر يعفى من أحكام تحديد الأجرة القانونية اذا كان يقيم تلك المبانى بأموال عربية أو أجنبية وفقا لقانون استثمار المال العربى والأجنبى •

أما اذا كان يقيم تلك المبانى بأموال مصرية فلا يفيد من هذا الاعفاء ، بل يخضع فى تحديد أجرة تلك المبانى لأحكام المادتين ١٤ و ١٥ وما بعدهما من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فتحدد أجرة ما يقيمه من مبان بواقع ٧٪ من قيمة الأرض وفقا لثمن مثلها فى سنة ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين اتمام البناء وبواقع ١٠٪ شاملة مصروفات الصيانة والاصلاحات والادارة من قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت اتمام البناء •

وبالرغم من هذا الفارق فى المعاملة بين مستثمر المال المصرى

ومستثمر المال العربى أو الأجنبى ، فانه يحظر عليهما كليهما الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء ، ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شراءها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان (المادة ٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩) •

وأخيرا رأى المشرع فى القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ أن ينصف مستثمر المال المصرى بمساواته بمستثمر المال العربى والأجنبى فى هذا الخصوص اذ نص فى المادة الأولى منه التى حدد فيها أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أى من ٣١ يوليه سنة ١٩٨١ على استثناء أماكن الاسكان الفاخر من حكم تحديد الأجرة وفوض الوزير المختص بالاسكان فى اصدار قرار بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر الذى يعفى من حكم تحديد الأجرة وفقا لتلك المادة • وقد تولت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ١٩٨١/٧٦٦ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ تعيين المواصفات التى يلزم توافرها لاعتبار الأماكن من الاسكان الفاخر(١٤٥) •

وأخيرا نص القانون رقم ٢٣٠ سنة ١٩٨٩ باصدار قانون الاستثمار (١٤٥مكرر) فى المادة العاشرة منه على أن « لا تخضع مبانى الاسكان المنشأة وفق أحكام هذا القانون لنظام تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليه فى القوانين الخاصة بايجار الأماكن » ، ونصت المادة ١٢ منه على أن « تعفى من جميع الضرائب المنصوص عليها فى المادة السابقة

---

(١٤٥) تراجع مواصفات الاسكان الفاخر فى المادة ٣ من اللائحة المذكورة فى ملحق الكتاب .

(١٤٥مكرر) الصادر بتاريخ ٢٠ يوليه ١٩٨٩ والمنشور فى التاريخ ذاته فى الجريدة الرسمية (العدد ٢٩ تابع أ) والمعمول به ابتداء من ٢١ يوليه ١٩٨٩ .

لمدة خمسة عشر يوما مشروعات الاسكان المتوسط والاقتصادى التى تؤجر وحداتها بالكامل لأغراض السكنى خالية ، ويجوز بقرار من مجلس الوزراء بناء على اقتراح من مجلس ادارة الهيئة ولاعتبارات الصالح العام مد هذه المدة خمس سنوات أخرى — ويسرى الاعفاء المشار اليه فى الفقرة السابقة وللمدة ذاتها على الأرباح التى توزعها هذه المشروعات • — ويضع مجلس ادارة الهيئة الضوابط الخاصة بالاستثمار فى هذه المشروعات ، كما يحدد نسبة الوحدات المسموح بتخصيصها للخدمات الاجتماعية فى هذه المشروعات بما لا يجاوز ١٠٪ من مجموع وحدات المشروع » •

الفصل الرابع

أماكن تسرى عليها أحكام هذا القانون عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وبالامتداد القانونى

١٨ ـ الأماكن التى صدرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة وزارة التربية والتعليم أو لشئون التموين أو للمنفعة العامة ـ تقدم أن المادة ٢/٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن « تعتبر الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها ، مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها » (وهى تطابق المادة ٢/٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة السابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية) . ومؤدى ذلك أن تسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن بما فيها أحكام الأجرة وأحكام الامتداد القانونى للايجار وما يرد عليها من استثناءات .

غير أنه يلاحظ أن قرارات الاستيلاء يتعين استنادها الى قوانين تجيز اصدارها ، وأن بعض هذه القوانين قد وضعت أسسا لتقدير التعويض أو مقابل الانتفاع الذى يمنح لأصحاب الأموال المستولى عليها تطبيقا لأحكامها .

ومن هذا القبيل المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين المعدل بالقانون ١٩٥٢/١٣٨ وبالمرسوم ١٩٥٢/٢٥٠ اذ وضع قواعد خاصة لتقدير التعويض عن الانتفاع بالأشياء المستولى عليها على أساس فائدة رأس المال المستثمر وفقا للسعر العادى الجارى بالسوق فى تاريخ حصول الاستيلاء مضافا اليه مصاريف الاستهلاك والصيانة للمبانى أو المنشآت . وكذلك فعل القانون رقم ٧٦ لسنة ١٩٤٧

الملغى والقانون رقم ٥٢١ لسنة ١٩٥٥ الذى استبدل به فيما يتعلق بالسلطة المخولة لوزير التربية والتعليم باصدار قرارات استيلاء على الأماكن اللازمة لشئون وزارته والمعدل بالقانون رقم ١٩٥٦/٣٣٦ حيث نص فى مادته الأولى على أن تتبع فى تقدير التعويض عن الأماكن المستولى عليها الأحكام المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين (١٤٦) • وقد تقدم أن هذه الأحكام تقدر التعويض على أساس مختلف كل الاختلاف عن الأساس الذى اتخذه القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لتحديد أجرة الأماكن التى يسرى عليها •

ومن هذا القبيل أيضا ما نصت عليه المادتان ١٦ و ١٧ من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة المعدل بالقانونين رقمى ١٩٦٠/٢٥٢ و ١٩٦٢/١٣ أجازتا لجهة الادارة الاستيلاء المؤقت على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة أو فى حالة حصول غرق أو قطع جسر أو تفشى وباء وفى سائر الأحوال الطارئة أو المستعجلة أو على العقارات اللازمة لخدمة مشروع ذى منفعة عامة اذ قررتا أن يكون لصاحب الشأن فى العقار المستولى عليه الحق فى تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية ، وله خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه بقيمة التعويض عن عدم الانتفاع حق المعارضة فى هذا التقدير ، ويكون الفصل فى المعارضة طبقا للنصوص الخاصة بالمعارضة فى تقدير لتعويض المستحق عن نزع الملكية ، وتعين المصلحة المختصة خلال أسبوع من تاريخ الاستيلاء قيمة التعويض ويعلن صاحب الشأن بذلك •

لذلك يتعين القول بأن المادة ٢/٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

---

(١٤٦) وهو لم يعرض مطلقا لحكم توقيت الاستيلاء بثلاث سنوات المنصوص عليه فى المادة ١٨ من ق ١٩٥٤/٥٧٧ المعدل بالقانون ٢٥٢ لسنة ١٩٦٠ (انظر ما سيجىء) .

التى تقرر أن الأماكن الصادرة فى شأنها قرارات استيلاء تعتبر مؤجرة الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها (١٤٦مكرر)، فيما يتعلق بتطبيق أحكام هذا القانون لا تسري على اطلاقهـا بالنسبة للأماكن المستولى عليها لشئون التموين أو لشئون التربية والتعليم أو طبقا لقانون نزع الملكية بل يجب فيما يخص هذه الأماكن أن تستبعد من هـذا القانون أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليهـا من زيادة أو خفض لأن مقابل انتفاع هذه الأماكن أو الأجرة التى تلتزم بها الجهات المستولى على هذه الأماكن لصالحها تحددها فى هذه الحالة أحكام القوانين المشار اليهـا آنفا ، فتسرى على هـذه الأماكن سائر أحكام قانون ايجـار

(١٤٦مكرر) قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٦٢ سنة ٤٨ ق بأن العلاقة الايجارية تكون فى هذه الحالة أثراً قانونيا لقرار الاستيلاء . فاذا طعن فى هذا القرار أمام القضاء الادارى وحكم بالغائه ، تعين اعتباره كان لم يكن وزوال كافة الاثار القانونية المترتبة عليه ومنها العلاقة الايجارية التى قامت بين جهة الادارة والمستولى منه .

وقضت محكمة النقض فى حكم آخر بتاريخ ١٣ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣ سنة ٤٧ ق بأن الاستيلاء يكون بأمر ادارى من الجهة المختصة ، والنظر فى صحة الامر وطلب الغائه لمخالفته للقـانون هو من اختصاص القضاء الادارى شأن كل أمر ادارى آخر ، ولكن بعد صدور أمر الاستيلاء صحيحا ووضع اليد على العقار يكون أمر الاستيلاء قد استنفد أغراضه ، وأصبحت العلاقة بعد ذلك بين الجهة المسئولة ومالك العقار المستولى عليه علاقة تأجيرية تخضع للتشريعات الاستثنائية فيما لم ترد به قوانين خاصة كالقانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الذى حدد مقابل الانتفاع بالمستولى عليـه وجعل لمدة الاستيلاء حدا أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات .

ويكون النظر فى المنازعات المتعلقة بتلك العلاقة التأجيرية من اختصاص المحكمة المختصة طبقا لهذه التشريعات (انظر ايضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٤٩ سـنة ٤٣ ق الوارد نصـه فى الهـامش رقم ١٥٠ مكرر) .

(١٤٧) وتطبيقا لذلك حكم باخلاء وزارة التربية والتعليم من عين كانت تشغلها بموجب قرار استيلاء ، وذلك بناء على المادة الثانية فقـرة ١ من القـانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أى لامتناعها عن دفع الاجرة المستحقة (مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٤ أبريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ١٩٢٩ سنة ١٩٥٥ كلى مصر) .

الأماكن (١٤٧) عدا أحكامه الخاصة بتحديد الأجرة (١٤٨) •

وقد قضت بذلك احدى محاكم الاسكندرية الجزئيـة بتاريخ ٢ سبتمبر ١٩٥٣ حيث قررت أن مقابل الانتفاع الذى تحدده لجان التعويض عن الأماكن المستولى عليها لصالح وزارة التربية والتعليم لا يعتبر أجرا ولا يتعين تحديده على أساس أجرة المثل فى أبريل سنة ١٩٤١ ولا يسرى عليه القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ المعدل للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقاضى بتخفيض أجرة الأماكن التى أنشئت بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ بنسبة ١٥٪ (١٤٩) •

وقد أقرت ذلك محكمة النقض أخيرا حيث قضت صراحة بوجوب التزام القواعد المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٩٥/١٩٤٥ عند تقدير مقابل الانتفاع بالأماكن المستولى عليها لشئون التعليم واستبعاد أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يرد عليها من زيادة أو خفض (١٥٠) • وكذلك فيما يتعلق بمقابل انتفاع الأماكن المستولى عليها لصالح وزارة التربية والتعليم وفقا للقرار الجمهورى

---

(١٤٨) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٥٧ وانظر ما تقدم فى نبذة ٧ •

وسيجىء فيما يلى أن أحكام القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ المتعلقة بالامتداد القانونى لا تسرى هى أيضا على الاماكن المستولى عليها حيث حدد القانون مدة الاستيلاء بثلاث سنوات فقط •

(١٤٩) مجلة التشريع والقضاء ٦ — ١٥٩ — ٤٠ ، غير أن محكمة الاسكندرية المختلطة ذهبت فى أحد أحكامها الى أن الاجرة الواجب على وزارة المعارف أداؤها عن سكن استولت عليه بمقتضى احكام المرسومين بقانون رقم ٩٥ و ١١٢ لسنة ١٩٤٥ لا يجوز أن تقل عن الاجرة التى يقضى بها المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لان نظام الاستيلاء ، وهو نظام شاذ ، لا يجوز أن يؤدى الى خفض الاجرة التى يحق للمالك أن يتقاضاها عن ملكه (٧ يونيه ١٩٤٧ « ٦٠ س ٢٦ ») •

(١٥٠) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٠ مجموعة أحكام النقض ٢١ — ٣٥٢ — ٥٧ •

رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ بأنها لا تخضع للتخفيض الوارد فى القانون رقم ٧ سنة ١٩٦٥ (١٤٩مكرر) .

ويلاحظ من جهة أخرى أن نص المادة ٧ من القانون ١٢١/١٩٤٧ التى يقابلها فى القانون ٤٩/١٩٧٧ نص المادة ٦/٢ سالف الذكر قد استحدث لأول مرة فى ذلك القانون ليطبق بصفة خاصة على الأماكن التى يصير الاستيلاء عليها لشئون التموين أو لشئون التربية والتعليم وفقا للقانونين رقمى ٩٥/١٩٤٥ و ٧٦/١٩٤٧ آنفى الذكر وقد أقرته الجمعية العمومية لمجلس الدولة دون مناقشة ، وكذلك أقره مجلسا النواب والشيوخ دون مناقشة أيضا ، وكان المقصود بذلك كما تقدم تطبيق أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ على الأماكن المستولى عليها فيما عدا أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة ، غير أنه حدث بعد ذلك أن عمم القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة نظام الاستيلاء المؤقت وأجازه فى حالات كثيرة غير الحالات التى نص عليها القانونان رقم ٩٥/١٩٤٥ و ٧٦/١٩٤٧ كما تقدم بيانه (المادتان ١٦ و ١٧ من القانون ٥٧٧/١٩٥٤) ، ونظرا للتوسع فى حالات الاستيلاء المؤقت رأى المشرع ضرورة قصره من حيث الزمن فنص فى المادة ١٨ من القانون ٥٧٧/١٩٥٤ على أن تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى ، ويجب اعادته فى نهايتها بالحالة التى كان عليها وقت الاستيلاء مع تعويض كل تلف أو نقص فى قيمته . واذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع ملكيته ، وفى

(١٤٩مكرر) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ ق .

هذه الحالة تقدر قيمة العقار حسب الأوصاف التى كان عليها وقت الاستيلاء عليه وطبقا للأسعار السائدة وقت نزع ملكيته » .

وظاهر من ذلك أن العقارات المستولى عليها اذا كانت تعتبر بموجب المادة ٦/٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفيما يتعلق بتطبيق هذا القانون مؤجره الى الجهات المستولى لصالحها ، بحيث تسرى عليها أحكام هذا القانون ، فانها كما استثنيت بموجب القوانين التى أجازت الاستيلاء عليها من أحكام قانون ايجار الأماكن المتعلقة بتحديد الأجرة ، قد استثنيت أيضا بموجب المادة ١٨ من القانون ١٩٥٤/٥٧٧ من أحكام ذلك القانون المتعلقة بامتداد الايجار امتدادا قانونيا الى أجل غير مسمى (١٥٠مكرر) ، فصارت مدة الاستيلاء عليها محدودة بحد أقصى لا يجاوز ثلاث سنوات ، يتعين بعدها انهاء الاستيلاء وما تبعه من اعتبار العين مؤجرة ، ما لم يتم قبل ذلك اتخاذ اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ، ولا يجوز بأى حال اعتبار الاستيلاء ممتدا الى أجل غير مسمى كما تمتد اجارة الأماكن المعقودة باتفاق الطرفين (١٥٠مكررثان) .

(١٥٠مكرر) ولا يصح ان يقال أن القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ قد الغى فيما يتعلق بالاماكن المستولى عليها بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ او بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ذلك لان مفاد نص المادة ٢ مدنى يدل على أن المناط فى الغاء تشريع سابق بتشريع لاحق هو ان ينص التشريع الجديد صراحة او ضمنا على هذا الالغاء أو تنتظم أحكامه قواعد جديدة فى ذات الموضوع . لما كان ذلك ، وكان البين أن مجال تطبيق القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ يختلف عن مجال القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ اختلافا بينا ، فمن ثم لا محل للقول بأن هذا القانون الاخير قد نظم من جديد ما سبق أن نظمه القانون الاول ، ويؤيد هذا النظر ان ديباجة القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٤٧ منه التى نصت على الغاء قوانين سابقة معينة قد خلت من الاشارة الى القانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ ، مما مفاده ان المشرع لم يشأ المساس بأحكامه الموضوعية أو تعديلها أو الغاءها ، للعلة التى اقتضت اصداره ، وهى صون الملكية الخاصة ووضع الضمانات لذويها (نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق) .

(١٥٠مكررثان) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٤٩ سنة ٤٣ ق.وقد جاء فيه : أن جهة الادارة المستولى لصالحها على العقار تلتزم =

غير أنه يبدو أن محكمة النقض أخذت تغير اتجاهها فيما يتعلق بالأماكن المستولى عليها بموجب قرارات استيلاء صادرة بالاستناد الى القانون رقم ٩٥ سنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين حيث قضت فى حكمها الصادر بتاريخ ٣ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٨٨ سنة ٥٧ ق بخلاف ما تقدم اذ قررت أن المادة الأولى من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٤٥ الخاص بشئون التموين اذ نصت على أنه« يجوز لوزير التموين لضمان تموين البلاد بالمواد الغذائية وغيرها من مواد الحاجيات الأولية وخامات الصناعة والبناء ولتحقيق العدالة فى توزيعها أن يتخذ بقرارات يصدرها بموافقة لجنة التموين العليا كل أو بعض التدابير الآتية : •

« ••• (٥) الاستيلاء على أية واسطة ••• أو عقار أو

= بأن تعيد هذا العقار فى نهاية مدة الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلى عليه ، واذا دعت الضرورة الى مد مدة الاستيلاء المؤقت لمدة اكثر من ثلاث سنوات ، وتعذر الاتفاق الودى مع المالك على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع الملكية لهذا العقار •

وفى هذا المعنى أيضا : نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه : « والمادة ١٨ من قانون ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع ملكية العقار للمنفعة العامة تحدد مدة الاستيلاء المؤقت على العقار بحيث لا تجاوز ثلاث سنوات من تاريخ الاستيلاء الفعلى وتوجب اعادته فى نهاية هذه المدة الى مالكه مع التعويضات • واذا دعت الضرورة الى مد مدة الثلاث سنوات المذكورة وتعذر الاتفاق مع ذوى الشأن على ذلك أو أصبح العقار غير صالح للاستعمال الذى كان مخصصا له وجب على المصلحة المختصة أن تتخذ قبل مضى الثلاث سنوات بوقت كاف اجراءات نزع ملكيته • والمستفاد من ذلك أن العقارات المستولى عليها ، كما استثنيت بموجب القوانين التى أجازت الاستيلاء عليها من أحكام قوانين ايجار الاماكن التى تحدد الاجرة ، استثنيت أيضا بمقتضى المادة ١٨ سالفة الذكر من احكام الامتداد القانونى ، ولذلك يتعين بانقضاء الثلاث سنوات من وقت الاستيلاء الفعلى دون اتخاذ اجراءات نزع ملكية العقار ، اعتبار الاستيلاء منتهيا وكذلك الايجار الذى ترتب عليه » •

منقول ••• » يدل على أن المشرع قد قصد أن يكون هـذا الاستيلاء مختلفا عن الاستيلاء المؤقت المنصوص عليه فى قانون نزع الملكية للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ الذى نص فيه على تأقيت القرار بمدة أقصاها ثلاث سنوات ؛ والاختلاف بين قرار الاستيلاء فى كل من القـانونين ظاهر ، فى أن استيلاء وزارة التموين على الأشياء غير محدد بمدة معينة فى حين أن الاستيلاء المؤقت طبقا لقانون نزع الملكية محـددة مدته ابتداء بحيث لا تزيد على ثلاث سنوات • وقد رسم المشرع لكل حالة اجراءات وأحكاما خاصة بتقدير مقابل الانتفاع ، ولم يضع فى القانون الأول قواعد خاصة بتقدير ثمن العقار مهما طالت مدة الاستيلاء عليه بينما عمد بالنسبة للاستيلاء الذى لا تزيد مدته على ثلاث سنوات فى قانون نزع الملكية الى بيان كيفية تقدير ثمن العقار المستولى عليه • واذ كان قرار انهاء الاستيلاء على العقار الصادر وفقا لأحكام القانون رقم ١٩٤٥/٩٥ رهن بصدور قرار من وزارة التموين برده الى صاحبه اذا ما انتفت الحاجة اليه • وكان الحكم المطعون فيه قد خالف هذا النظر وأقام قضاءه باخلاء العقار محل النزاع على سند من أن قرار وزير التموين بالاستيلاء عليه هو استيلاء مؤقت يحكمه قانون نزع الملكيـة للمنفعة العامة رقم ١٩٥٤/٥٧٧ ، وقد زال أثره بانقضاء ثلاث سنوات من تاريخ صدوره ، دون أن تتخذ الجهة الادارية المختصة اجراءات نزع الملكية فانه يكون قد خالف صحيح القانون (١٥١) •

---

(١٥١) وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٤ سنة ٥١ ق .

وجاء فى الحكم ذاته أيضا ان طلب الاخلاء المبنى على تجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء واعتباره بالتالى مغتصبا ، دون الطعن على قرار الاستيلاء ذاته ، يكون من اختصاص القضاء العادى وحده . وان الحكم من القضاء الادارى برفض الغاء قرار الاستيلاء على ارض النزاع لعـدم مشروعيته ، لا حجية له أمام القضاء العادى فى دعوى الاخلاء لتجرد واضع اليد من سنده لانتهاء مدة الاستيلاء .

١٩ ــ (٢) الأماكن المــؤجرة مفروشة من مــال مؤجرهــا ــ تنص المادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه ــ فيمــا عدا الأراضى الفضاء ــ تسرى أحكام هذا الباب (المنظم لايجار الأماكن) على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء أكانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أم من غيــره •• (وهى مطــابقة للمــادة الأولى من القــانون ١٩٦٩/٥٢ وللمادة الأولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ مع بعض تعديلات لفظية) • وبمقتضى هذا النص تسرى أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المشار اليها فيه سواء أكانت مؤجرة غير مفروشة أم كــانت مؤجرة مفروشة ، وفى هذه الحالة الأخيرة سواء أكان من أثثها وأجرها مفروشة هو مالكها أم مستأجر لها أثثها وأجرها مفروشة من باطنه •

غير أن المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وهى من المواد التى استبقاها القانون الحالى ــ بعد أن بينت فى فقراتها الأربع الأولى النسب المختلفة لزيادة الأجرة التى يقرها القانون فيما يتعلق بأنواع الأماكن المختلفة ، قالت « على أنه اذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة الى ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل » •

والمقصود بالأماكن المؤجرة بقصــد استغلالها مفروشة الأماكن المؤجرة دون أثاث قصد استغلال المستأجر اياها مفروشة بعد تأثيثها من عنده • وقد كان الأمر العسكرى رقم ٣١٥ ينص على هــذا النوع من الأماكن وحده وعلى نسبة زيادة الأجرة فيه ، ثم تكرر ورود النص ذاته فى الأمر رقم ٥٩٨ ، وتكرر وروده أيضا فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بعد أن أضيف اليه فيهما النص على الأماكن التى أجرت مفروشة •

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة فى صيغة عامة مطلقة تتسع لشمول

الأماكن التى أجرت مفروشة بأثاث من عند مالكها والأماكن التى أجرت من مالكها خالية ثم أثثها المستأجر وأجرها من باطنه مفروشة .

غير أنه بامعان النظر يبين أن قصد المشرع من العبارة المشار اليها لا يمكن أن يكون قد اتجه الا الى هذا النوع الأخير من الأماكن ، ذلك أن النص يخول المؤجر زيادة فى الأجرة بنسبة ٧٠٪ اذا كان قد أجر العين الى المستأجر خالية بقصد قيام المستأجر باستغلالها مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يعقل أن لا يخوله الا هذه الزيادة ذاتها اذا قام بتأثيث العين من ماله وتأجيرها مفروشة ، لأن مؤدى ذلك أن المشرع لا يقيم فى حساب الأجرة أى وزن للأثاث الذى يزود به المالك العين المؤجرة لتأجيرها مفروشة ، رغم ما يكلفه اياه هذا الأثاث من نفقات جسيمة وما يعود به على المستأجر من زيادة فى المنفعة تفوق كثيرا مجرد الترخيص له باستغلال العين مفروشة بأثاث من عنده ، فلا يبقى الا أن يكون المقصود بعبارتى المادة الرابعة المشار اليها الأماكن التى أجرت خالية بقصد استغلال المستأجر اياها مفروشة والأماكن التى أجرت خالية دون هذا القصد ولكن قام مستاجرها بتأجيرها من باطنه مفروشة ، اذ يكون من المعقول فى هذه الحالة الأخيرة أن يستحق المالك زيادة فى الأجرة بنسبة ٧٠٪ كما لو كان قد أجرها بقصد استغلالها مفروشة وألا يستحق أكثر من ذلك (١٥٢) .

فتخرج اذن من دائرة تطبيق المادة ٤ المذكورة الأماكن التى تؤجر مفروشة بأثاث من عند مالكها أو مؤجرها الأصلى ولا يسرى عليها حكم هذه المادة فى علاقة من يستأجر العين مفروشة بمن أجرها اليه . ومما يبرر ذلك أنه كثيرا ما يكون الجزء الأكبر من الأجرة مقابل منفعة الأثاث واستهلاكه والجزء الأقل هو الذى يقابل منفعة المكان الذى زود

---

(١٥٢) راجع أيضا الحجج التى سقناها تأييدا لهذا الرأى فى الطبعة السابعة جـ ١ ص ١٣ و ١٣٧ وانظر ما سيجىء فى نهاية نبذة ٣٣ .

بهذا الأثاث ، فيغلب الأكثر على الأقل طالما أن العقد لم يعين كلا منهما على حدة ، وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن (١٥٣) .

وقد أطرد قضاء المحاكم على ذلك ، فقررت محكمة مصر الابتدائية (الدائرة ١٩) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر أنه « واضح من نص المادة ٤ من قانون ايجار الأماكن أنها انما تحدد أجرة الأماكن الخالية فقط ولا تحكم أجرة الأماكن المفروشة . ذلك أنها بعد أن حددت أجرة الأماكن ونسب الزيادة فيها قد استطردت لترفع هذه النسبة الى ٧٠٪ اذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة مما يقطع بأن ما نصت عليه انما هو بصدد الأماكن الخالية التى لا تقاس عليها الأماكن المفروشة لأن تحديد الأجرة بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ استثناء فلا يجوز التوسع فيه .

« يؤكد هذا النظر ان المادة نفسها ، وهى ترفع نسبة الزيادة فى الأجرة الى ٧٠٪ فى الحالة المذكورة . انما تفترض أن مستأجرها قد استغلها مفروشة وأنه يحقق من ذلك ربحا ربما لا يتحقق الا باطلاق يده فى تأجيرها . وشاء الشارع أن يساهم المالك فى هذا الربح برفع نسبة الزيادة الى الحد المذكور ، مما يؤكد مشروعية هذا الربح ، والا فان تلك المساهمة بهذه الزيادة تكون غير مفهومة وغير عادلة ان كان المستأجر الذى يؤجر العين مفروشة بفرش من عنده مقيدا بالقيود العادية فى تأجير المكان مفروشا .

« ولا يغير من وجه الرأى شيئا ان المشرع قد استطرد فى النص

---

(١٥٣) وقد أخذ بذلك حكم مصر الابتدائية فى ١٥ مارس ١٩٦٩ فى القضية رقم ٦٥٣٨ سنة ١٩٦٧ وتبنى نفس عبارتنا الواردة فى المتن . وأيضا نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٤ ق ، و ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ .

المتقدم ، فأجرى حكم الزيادة الى ٧٠٪ على ما عبر عنه بالأماكن التى أجرت مفروشة اذ لا يحمل هذا التعبير على أن المقصود منه الأماكن التى يؤجرها مالكها مفروشة بأثاث من عنده — اذ لو كان هذا هو قصد المشرع لأضاف هذه العبارة قبل وصف الأماكن بأنها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، اذ أن ما يؤجر مفروشا أولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا . فالمقصود من هذه الأماكن هو الأماكن التى تؤجر خالية ثم يؤجرها المستأجر من باطنه بعد تأثيثها ، شأنها فى ذلك شأن الأماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ، فكلاهما يخضع لقواعد تحديد الأجرة مع زيادة بنسبة ٧٠٪ ، هذا فى العلاقة بين مالكها ومستأجرها الأصلى .

« أما فى العلاقة بين المستأجر الأصلى الذى قام بتأثيثها والمستأجر من الباطن فلا تخضع الأجرة لأى تحديد . وعلى ذلك فالنتيجة التى تخلص اليها هذه المحكمة ، هى أن تأجير الأماكن مفروشة من مالكها أو مستأجرها الأصلى لا يخضع فى تحديد أجرتها لنص المادة ٤ ، وأن مرجعها ارادة المتعاقدين لأن النص لا يشملها على ما سبق شرحه ، ولأن الجزء الأكبر من أجرتها يقابل منفعة الأثاث واستغلاله ، وقيمة استهلاكه فيغلب الأكثر على الأقل وتأخذ الأجرة كلها حكم أجرة المنقولات لا حكم أجرة الأماكن » (١٥٤) .

وقد استقر قضاء محكمة النقض على ذلك حيث أكدت أن المقرر فى قضائها أن الأماكن المؤجرة من مالكها أو مستأجرها مفروشة للغير لا تخضع أجرتها للتحديد القانونى وأن اعتبار المكان مؤجرا مفروشا

---

(١٥٤) انظر ايضا مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ١٥ يونيه ١٩٥٢ فى القضية ٢٤٥٢ سنة ١٩٥١ كلى مصر ، (الدائرة ٣١) ١٧ مارس ١٩٦٣ فى القضية رقم ١٩٠ سنة ١٩٦٣ ، مصر المختلطة ٢٨ مايو ١٩٤٦ (٥٨ ص ١٩٦) ، الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٣٥) . وما سيجىء فى الجزء الثانى فى نبذة ٢٢٤ وما بعدها .

شرطه أن تكون المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين المؤجرة (١٥٥) .

وقضت محكمة النقض بأن المكان المجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق تطبيق المادتين ٣٩ ، ٤٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويعتبر مفروشا ، لكن لا يخضع لوجوب القيد فى الوحدة المحلية (١٥٦) .

غير أنه اذا عينت فى العقد أجرة للمكان خاليا وأجرة للمفروشات على حدة ، انعدمت علة اخراج الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة وقوانين تخفيضها ، وسرت هذه القوانين على أجرة المكان خاليا

---

(١٥٥) نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٩٥٣ — ١٧٧ ، وايضا ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ ، ٣ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ ، ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٦ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦٧٠ سنة ٥١ ق .

(١٥٦) نقض مدنى ٢٧ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى الى أن محل النزاع لم يؤجر خاليا بل مجهزاً بمنقولات كافية للغرض الذى اجرت من اجله مستدلا على ذلك من اقوال شاهدى المطعون ضدها التى اطمأن اليها ، وكان هذا الدليل يكفى لاقامة قضائه ، فلا على المحكمة ان لم ترد على ما ساقه الطاعن من قرائن مناهضة بعد ان اوضحت الحقيقة التى اقتنعت بها واوردت دليلها ، فان النعى لا يعدو أن يكون مجادلة موضوعية فى تقدير الدليل .

وجاء فى الحكم ذاته قبل هذه العبارات قوله : « انه لا محل لاعمال نص المادة ٤٢ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يقضى بعدم سماع دعوى المؤجر لعدم قيد العقد المفروش بالوحدة المحلية الا اذا كان عقد الايجار مبرما بالتطبيق للمادتين ٣٩ ، ٤٠ من هذا القانون . اما اذا كان العقد لا يندرج ضمن الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين ، فلا محل لاعمال هذا الجزاء الذى قصره المشرع على هذه الحالات وحدها . لما كان ذلك ، وكان تأجير مالك العقار لمحل مجهز بقصد الاستغلال التجارى يخرج عن نطاق الحالات المنصوص عليها فى هاتين المادتين ، فان الحكم المطعون فيه اذا لم يقض بعدم سماع الدعوى — دعوى المطعون ضده — لا يكون قد خالف القانون » (مجموعة أحكام النقض س ٣٤ ج ١ ص ١٠٥٦ قاعدة ٢١١ ، مجلة القضاة . عدد يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٣) .

دون أجرة المفروشات ، كما تقدم فى شأن ايجار الأماكن التى يراعى فى تحديد أجرتها عوامل مادية ومعنوية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطغى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان (١٥٧) •

وبدهى أنه يشترط فى عدم خضوع أجرة العين المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر أثاثا تافها بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الأجرة (١٥٨) •

فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة بحيث لا تسرى عليه أحكام تحديد الأجرة ولا أحكام الامتداد القانونى أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان من استعمال العين المؤجرة مفروشة (١٥٨مكرر) وأن تكون تلك المفروشات أو المنقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين خالية(١٥٩) ، ولا يلزم فى ذلك

---

(١٥٧) راجع ما تقدم فى نبذة ١٦ •

(١٥٨و١٥٩) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ ، وقد جاء فيه أنه وان كان الاصل عدم خضوع اجرة الاماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها للتحديد القانونى ، الا أن شرط ذلك ألا يكون تأجيرها مفروشة صوريا كما لو وضع فيها المؤجر اثاثا تافها قديمـا بقصد التحايل على القانون والتخلص من قيود الاجرة ، فيلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة شملت فوق منفعة المكان فى ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات او المنقولات على منفعة العين خالية ، والا اعتبرت العين مؤجرة خالية ، وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك وكان لمحكمة الموضوع تقدير قيمة الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منهـا من قرائن قضائية ، اذ العبرة بحقيقة الحال لا بمجرد وصف العين فى العقد بانها مؤجرة مفروشة ، وكان يجوز اثبات التحايل على زيادة الاجرة بكافة طرق الاثبات ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه انه اقام قضاءه بتحقيق الاجرة على سند مما اثبتته المعاينة من أن الاثاث الذى زودت به الشقتان لا يتناسب مع تاثيثهما كمصنع لحقائب السيدات حسب الغرض الذى اجرتا من اجله واستخلص قيام التحايل على القانون،فان ما انتهى اليه الحكم فى هذا الشأن استخلاص=

= سائغ من محكمة الموضوع فى حدود سلطتها التقديرية فى فهم الواقع وتقدير الدليل ولا مخالفة فيه للقانون . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ أكتوبر سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٧ لسنة ٥٢ ق ونقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٩ ق ، و ٢٦ مارس سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٥٨٦ سنة ٤٨ ق ، وقضت فى حكم آخر بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين المستأجرين على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها (نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣٧٣ — ٧٣) .

(١٥٨مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ان الاماكن المؤجرة مفروشة لا تخضع اجرتها للتحديد القانونى ما لم يكن تأجيرها مفروشة صوريا قصد به التحايل على الآجرة القانونية ، فيجوز اثباته بكافة الطرق ، ولقاضى الموضوع تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما يستنبطه من قرائن ، اذ العبرة بحقيقة الواقع لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة ، ويلزم لاعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة أن يثبت أن الاجارة اشتملت — فوق منفعة المكان فى ذاته — مفروشات أو منقولات كافية للغرض الذى قصده المتعاقدان فى استعمال المكان مفروشا ، والا اعتبرت العين مؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن » ، وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق ، وأيضا نقض مدنى ١٢ ابريل سنة ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٦٩٤ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ٢٧ ابريل سنة ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٤٧٥ سنة ٥٢ ق ، وأيضا ٢٧ يونيه سنة ١٩٨٤ فى الطعنين رقمى ٢٥٥٠ سنة ٥٢ ق ، ٢٧ سنة ٥٣ ق ، وقد جاء فيه : « أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أنه يجب لاعتبار المكان المؤجر مفروشا أن تشمل الاجارة فوق المكان ذاته مفروشات أو منقولات معينة ذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة العين خالية ، وان تكون كافية لتحقيق الغرض الذى قصده المتعاقدان فى التأجير ، والا اعتبرت العين قد اجرت خالية تسرى عليها أحكام قانون ايجار الاماكن . لما كان ذلك ، وكان الثابت من الاوراق أن الطاعن قد أجر عين النزاع بمقتضى عقد الايجار المؤرخ ١٩٧٤/٦/١ لاستعمالها صيدلية ، وان الحكم قد خلص الى أن المطعون ضده قد وضع بالعين المؤجرة منقولات تتمثل فى أرفف ولمبات فلورسنت وبنك فقط واعتد بجدية هذه المنقولات وأعتبرها كافية للغرض الذى أجرت من أجله العين ، وان هذا الذى خلص اليه الحكم وانتهى اليه غير سائغ ، ذلك أن تلك المنقولات ليست بذات قيمة تبرر تغليب منفعتها على منفعة المكان ذاته المؤجر لاستخدامه صيدلية ولا تكفى لتحقيق الغرض من التأجير ، وفى هذا المعنى ١٨ مايو ١٩٨٩ =

أن تشتمل المفروشات أو المنقولات المزودة بها العين المؤجرة على كل ما يلزم للانتفاع بهذه العين من منقولات أو مفروشات ، بل يكفى أن تزود ببعض ذلك بقدر يبرر تغليب منفعة المفروشات على منفعة العين خالية وبشرط أن تكون منفعة تلك المفروشات متناسبة مع الفرق بين الأجرة القانونية للعين خالية وبين الأجرة المتفق عليها فى العقد الموصوف بأنه وارد على مكان مفروش ، بحيث تنتفى شبهة التحايل على أحكام القانون(١٥٩مكرر) • أما اذا زودت العين بأثاث لا يفيد فى الانتفاع بها أو لاتتناسب فائدته البتة مع الفرق بين أجرة المكان خاليا والأجرة المتفق على تأجيره بها مفروشة ، ومن باب أولى اذا ثبت أن النص فى العقد على أن العين مفروشة وأن اجارتها تشمل أثاثا معينا سمى فى العقد كان نصا صوريا يخالف الواقع من أن العين مؤجرة خالية ، فلا يكون ثمة محل للتعويل على شىء من ذلك وتعتبر العين المؤجرة خالية وتسرى عليها أحكام قانون ايجار الأماكن بما فى ذلك أحكام تحديد الأجرة وأحكام الامتداد القانونى(١٥٩مكرر ثان)•

ويكون للمحكمة تقدير جدية الفرش أو صوريته فى ضوء ظروف الدعوى وملابساتها وما تستنبطه منها من قرائن قضائية(١٦٠) •

= فى الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥٣ ق ، و ١٩ أبريل سنة ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٨٨ سنة ٥٣ ق •

(١٥٩مكرر) ويدخل فى قيمة منفعة المفروشات قيمة استهلاكها (نقض مدنى ٢٦ ابريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، ٥ نوفمبر سنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٧٢ سنة ٤٩ ق ، ٧ ديسمبر سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٣٢ سنة ٤٦ ق) •

(١٥٩ مكرر ثان) نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٥٣ ق •

(١٦٠) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٥٣ ق و ٣٠ ابريل سنة ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٥٧٤ سنة ٥٣ ق ، و ٢٦ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٨٧ سنة ٥٣ ق . نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ و ٢٨ مارس سنة ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠—٩٥٣—١٧٧ ، ونقض مدنى ٤ أبريل=

= ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥١٣ سـنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ١٩٨٤/١٢/٦ فى الطعن رقم ٥١٥ سنة ٤٩ ق ، ١٩٨٤/٩/٢٧ الطعن ٢٨١ سـنة ٤٩ ق ، ١٩٨٤/٣/٢٦ الطعن ١٠٨٦ سنة ٤٨ ق ، ١٩٨٤/٢/٩ الطعن رقم ١٣٤١ سنة ٤٨ ق ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتاريخ ١٨ نوفمبر سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن حيث ان الثابت من استعراض الوقائع السالفة ومن المدون بعقـد الايجار المؤرخ ٢١ مارس سنة ١٩٥٨ أن الغرض من استئجار الفيـلا موضـوع التداعى لم يكن للسكنى وانما كان بقصد استعمالها دارا لحضانة الاطفـال لاغراض الرابطة الاخرى (رابطة العمل العربى) . ولقـد كان اتفـاق الطرفين فى العقد على تقدير الاجرة جملة واحدة عن ثلاث سنوات بمبـلغ ٢٧٠٠ ج تدفع على أقساط كل منها ٢٢٥ ج ، بالاضافة الى ما هو واضح من الاوراق من أن العين قد أجرت مفروشة بما تحتويه من أثاث مما ترى معه المحكمة أنه كان فى اعتبار الطرفين وقت التعـاقد جعل مقابل اسـتهلاك الاثاث واستعماله فى الغرض الذى استؤجرت له العين من بين عنـاصر تقـدير الاجرة حينذاك ، وذلك كله بالاضـافة الى أن تأجير العين يعـود الى سنة ١٩٥٨ ولم ترفع الدعوى الماثلة الا بعد تنفيذ عقـد الايجار بزمن طويل ولم تبد المستأنفة (الرابطة) بصفتها أن عيبـا قد شـاب ارادتها لدى التعـاقد ، وذلك كله ما تستخلص معه المحكمة أن نيـة الطـرفين عند ابرام العقد لم تتجه الى أعمال أحكام القوانين المنظمة لاجرة المساكن ، وانما اتجهت الى أن العقد المبرم بينهما هو قانون الطرفين فى تحـديد الاجرة وبالتالى فلا تنطبق فى خصوص هذه الدعوى أحكام القـانون ١٩٤٧/١٢١ على النحو الذى اتجه اليه حكم محكمة أول درجة ، ومن ثم تكون مطالبـة المستأنفة بتخفيض الإجرة المتفق عليهـا فى العقـد قائمة على غير اساس من الواقع أو القانون .

ويلاحظ أن قضاء هذا الحكم يقوم اساسا على ان العين مؤجرة مفروشة . وأما ما أشار اليـه من سكوت المستأجرة عن الطعن فى الاجرة مدة طويلة ومن انصراف نيـة الطرفين الى عدم تطبيق أحكام الاجـرة القـانونية ، فلم يكن الا قرائن قضائية استدلت بها المحكمة — بالاضافة الى نص العقد — على أن العين مؤجرة مفروشة .

وفى هـذا المعنى استئناف الاسكندرية الدائرة ١٤ مساكن بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٨ فى الاستئنافين رقمى ٢٣٠ و ٣٩١ سنة ٣٤ فى مساكن وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه بادىء ذى بدء ، فان المحكمة التفتت عن طلب المستأنف السيد/لويس عبد الملك باحالة الدعوى الى التحقيق لاثبات ماهية المنقولات بعين النزاع وأنها لا تفى بالغرض منهـا ، وذلك ان قرائن الحال فى الدعوى والمستندات المقدمة فيها قاطعة فى الدلالة على ان سيادته قد استأجر عين النزاع مفروشة ، اذ قرر فى جميع مراحل الدعوى وما فيها من مذكرات وأوراق انه يستأجر عين النزاع مفروشة منذ اول اكتوبر ١٩٦٨ ومنذ ذلك الحين وحتى اقامة الدعوى المستأنفة لم يزعم أن الشقة مؤجرة =

وقضت محكمة النقض بأن الاحتيال على القانون فيما لا يجــوز الاتفاق على خــلافه كشأن تحديد الأجرة القانونية للعين المؤجرة يفتح الباب أمام من يدعيــه حيث ترى المحكمة أن الإدعاء يتسم بالجــدية فى اثبات دفاعه هذا بطريق الاثبات كافة بمــا فيها القرائن القضائية أى أن مجرد الادعاء بصورية التأجير مفروشا لا يسمح للطرف الذى يدعيــه أن يتحرر من وجوب اثبات ما يخالف الكتابة بالكتابة وأن يجيز له اثبــات مدعاه بالقرائن القضائية والبينة الا اذا رأت المحكمة أن ادعاءه يتسم بالجدية(١٦٠مكرر) .

وقد اطردت أحكام المحاكم على ذلك(١٦١) .

فالعبرة اذن بحقيقة الحال ، لا بمجرد وصف العين فى العقد بأنها مؤجرة مفروشة(١٦٢)، كما أن عدم وصفها فى العقد بهذا الوصف لا يمنع من اعتبارها كذلك ومن عدم خضوعها لأحكام تحديد الأجرة اذا ثبت من

= خالية أو أن المنقولات التى بها تافهة تصد بهــا التحايل على القانون .
وحكم بأنه لا يستقيم اتخاذ الحكم الابتدائى من مجرد عدم اعتراض الطاعنين ــ المستاجرين ــ على الموجودات بالمحل التجارى المؤجر مفروشا منذ بدء الايجار دليلا على عدم تفاهتها (نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ ــ ١ ــ ٣٧٣ ــ ٧٣) وحكم بأن الاتفاق على قيــام المستأجر ببعض تجهيزات فى المكان المؤجر علىان يتملكها المؤجــر بعــد اقامتها لا يغير من اعتبــار المكان قد تم تاجيره خاليا (نقض مدنى ١١ يناير سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٩٣ سنة ٥١ ق) .

(١٦٠ مكرر) نقض مدنى ٢٦ ابريل سنة ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٥٥ سنة ٤٧ ق ، ومؤلفنا فى اصــول الاثبات واجراءاته . الجــــزء الثانى ، الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٦ نبذة ٣٨٤ ص ٤٦٧ .

(١٦١) مصر الابتدائية الدائرة ١٣ بتاريخ ٩ يناير ١٩٥٨ فى القضــية رقم ١٨٢٨ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، وايضا (الدائرة ١٩) ١٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٠٠٩ سنة ١٩٥٧ كلى مصر ، ٢٠ مارس ١٩٧٤ فى الدعوى رقم ٤٠٧٧ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب القاهرة ، وايضا استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٤٨ سنة ٨٧ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٧٤ فى الطعن رقم ٣١٧ سنة ٤٠ ق .

(١٦٢) نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ ــ ٩٥٤ ــ ١٧٧ ، وايضا نقض مدنى ٤ أبريل سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥١٣ سنة ٤٧ ق .

البيان الملحق بالعقد والذى لم تثبت صـــــوريته أن الاجارة شملت مفروشات معينة ذات قيمة ، تكفى لاعتبار العين مؤجرة مفروشة(١٦٣) • وحكم بأنه اذا كان عقد الايجار قد انصب على مقهى بما يحويه من عناصر مادية ومعنوية ، وعجز المستأجر عن اثبات خلاف ما هو مدون بالعقد ، وأقام الحكم قضاءه بأسباب سائغة على أن الايجـــار ورد على مقهى بجميع عناصره وليس على مكان خال ، فانه لا يعيبه عدم ذكر المنقولات بالتفصيل متى كانت ضمن العناصر التى أخضعها لتقديره (١٦٣مكرر) •

وليس مؤدى ذلك أنه لا عبرة بوصف العين فى العقـــد بأنهـــا مفروشة وببيان المفروشات المزودة بها فى العقد أو فى قائمة ملحقة به ، بل ان الوصف والبيان المذكورين يكونان حجة على المســتأجر الى أن ينهض بعبء اثبات عدم صحتها (١٦٤) • واذا حكم فى دعوى تخفيض

---

(١٦٣) مصر الابتدائية ١٤ مارس ١٩٧٠ فى القضية رقم ٥٨٩٩ سنة ١٩٦٦ المؤيد من محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتـــاريخ ٣١ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٥٢٣ سنة ٨٧ ق •

(١٦٣مكرر) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥٠ ق •

(١٦٤) نقض مدنى ٧ فبراير سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه انه يجب الاعتداد بما ورد فى العقد الظاهر من أن العين مؤجـــرة مفروشـــة متى عجـــز المستأجر عن اثبات انها أجـــــرت خالية . نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٢٨٦ سنة ٤٤ ق ، وفى هـــــذا المعنى استئناف القـــــاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ١٢ فبراير ســـنة ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٣٧٧ سنة ٩٢ ق ، وقد جاء فيه قوله : « ومن حيث ان محكمة أول درجة اصدرت بتاريخ ١٩٧٥/٢/١٦ حكما قضى برفض الدعوى مع الزام رافعيها المصـــاريف تأسيسا على انه اذا كانت عبارة العقـــــد واضحة ، فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفســــيرها للتعرف على ارادة المتعاقدين ، وأنه لمـــا كان عقدا الايجار يتضمنان صراحة استئجار حجـــرة مفروشة ومنافعها لقاء أجرة شهرية محددة ، وقـــد ذيل كل منهمـــا ببيـــان للمنقولات المسلمة اليهما بصفة امانة وهى محتويات الســـكن المفروش ، وكانت عبارات العقدين ظاهرة واضحة ، ومن ثم فلا يجـــوز للمدعيين ان يطلبا الحكم بصوريتهما فيما تضمناه من انهما بسكن مفـــروش واعتبارهما خاليين من الاثاث خاصة وأنهما لم يجحدا استلامهما المنقـــولات الثابتـــة بالعقدين .

=

الأجرة بثبوت صورية وصف العقد بأنه ايجار مفروش ، فان هذا الحكم يحوز حجية الأمر المقضى اذا رفعت بعد ذلك دعوى انهـاء العقـد

= ومن حيث ان الحكم المستانف فى محله للاسباب التى بنى عليها والتى تأخذ بها هذه المحكمة اسبابا لحكمها هذا وتضيف اليهـا — ردا على دفاع المستانفين ، انه فضلا عن أن عبارتى العقد واضحتان فى ان المكان المؤجر مفروش ، فان كلا من العقدين قد تضمن بيانا بالاثاث الموجود بداخل كـل حجرة ، **وقد استمرت العلاقة الايجارية بوصف انهما مفروشتان لمدة طويلة دون منازعة من المستانفين ، وتستخلص المحكمة من ذلك عـدم جـدية الادعاء الذى اقيمت عليه الدعـوى المستانف حكمها ، ولا محل لذلك لاجابة المستانفين الى طلب احالة الدعـوى الى التحقيق فى هـذا الصـدد ،** لما كان ذلك وكان الثابت من عقدى الايجار المشار اليهما ان المفروشـات المبينة على كل منهما تكفى لاعتبار العين مفروشة وتفى بالغرض الذى تم التأجير من أجله ... » .

وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتـاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاسـتئناف رقم ٢٨٣٦ سـنة ٩٣ ق المدفوع من عبد الستار ابراهيم شندلى ضد انتيجوس بترو بتروبولس وقد جاء فيه قوله: « وحيث ان ما انتهى اليه الحكم المستانف من وصفه لعقد الايجار بانه تأجير للعين المؤجرة مفروشة صحيح للاسباب التى اقيم عليها فى هذا الخصوص وتأخذ بها هذه المحكمة . ولا يقـدح فى ذلك ان تكون الجنحة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيل لم يقض فيها بعد حكم نهائى ، ذلك انه يبين من الاطـلاع على الاوراق ودفاع المستانف الثابت بها ان الاتهام الموجه اليـه فيها انصب على تبديده بعض المنقولات عبارة عن بوتاجاز وثلاجة انكر المستانف تبديده لها فى نفس الوقت الذى أقر فيه بأن الشقة تحتـوى على منقـولات للمستانف ضدها رفض ان يحدد مفرداتها ، الامر الذى يستبين منه انه أيا كان ما ينتهى اليـه الحكم الجنـائى ، فانه لن يتعـدى الفصل فى سبق تسلم المستانف الاشياء آنفـة الذكر وتبديده اياها من عدمه دون ما تطرق منـه لواقعة احتواء الشقة منقولات أخـرى تكفى لاعتبـار الشـقة مفروشة ، وهى الواقعة التى اقر بها المستانف ، فلا على القاضى المدنى اذا فصل فى واقعة تأجير الشقة مزودة بمنقولات اخرى غير تلك التى اتهم المستانف بتبـديدها وكانت محلا للاتهام الموجه اليه بالجنحـة ١٩٧٥/٢٦٦ قصر النيـل كمـا لا يقدح فى ثبوت واقعة تأجير الشقة مفروشة أن تكون طلبات المدعية فى دعوى الاخلاء قد خلت من طلب صريح بتسليمها منقولات الشقة ، ذلك ان ما اثبته الحكم المستانف نقلا عن اطلاعه على كتاب التنبيه بالاخلاء ، ولم يكن محل نعى م ن المستانف يفيد أن المستانف ضدها ضمنته طلب تسليم الشقة بمحتوياتها ، كما أنها ضمنته وقائع دعـواها ، بل واسستها على تأجير الشقة مفروشة ، وطلب الحكم باخلاء الشقة مفروشة يتضمن حكمـا طلب الحكم بتسليم محتوياتها » .

بانقضاء مدته على اعتبار أنه ايجار مفروش(١٦٥) .

ويسرى ذلك على الأماكن المخصصة أصلا للسكن والمؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها أيا كان الاستعمال المؤجرة له ، أى سواء كانت مؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض كمكتب محام أو محاسب أو عيادة طبيب(١٦٦) أأو مصنعا(١٦٧) أو محلا تجاريا(١٦٨) .

ويسرى ذلك ليس على الأماكن التى تم انشاؤها قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى تخضع أجرتها بحسب أصلها لحكم المادة ٤ فحسب ، بل يسرى حتى على ما تم انشاؤه بعد ذلك من أماكن سواء خضع بحسب أصله لأحكام المادة ٥ مكررا (١) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو لأحكام المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو لأحكام المادة ٥ مكررا (٥) المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ أو لأحكام أى من القوانين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ورقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ورقم ١٩٧٧/٤٩ ، فلا تخضع الأماكن التى تحكمها فى الأصل هذه القوانين متى أجرت مفروشة للتخفيض أو التحديد الذى قضت به هذه القوانين ولا للتخفيض الذى قرره القانون رقم ١٩٦٥/٧ (١٦٩) ، وذلك لأن استثناء الأماكن المفروشة من حكم المادة ٤ لم يتقرر بناء على أى نص فى المادة المذكورة حتى يمكن اعتباره مقصورا على الأماكن

---

(١٦٥) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٩ يناير ١٩٧٧ فى الاستئناف رقم ٣٣٨ سنة ٩٣ ق .

(١٦٦) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ٣ يناير ١٩٧١ آنف الذكر ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة دروس فى عقد الايجار سنة ١٩٧٢ ص ٩٨ .

(١٦٧) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤٠٨ — ٨١ .

(١٦٨) نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣٧٣ — ٧٣ .

(١٦٩) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦١ ونبذة ٧٢ ونبذة ٨٢ ونبذة ٩١ ونبذة ١٣٠ .

التى تخضع بحسب أصلها لأحكام هذه المادة وحدها ، وانما هو قد تقرر اجتهادا وبمراعاة الحكمة التشريعية التى اعتبرت أساسا لمبدأ تحديد الأجرة فى ذاته ، فيسرى هذا الاستثناء بالنسبة الى جميع الأماكن التى تخضع بحسب أصلها الى مبدأ تحديد أجرتها ، فتخرج من حكم التحديد اذا أجرت مفروشة تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان ذاته ، الا اذا عينت فى العقد أجرة المكان وأجرة المفروشات كل منهما على حدة ، فحينئذ تخضع أجرة المكان لحكم القانون دون أجرة المفروشات .

وبالرغم من عدم خضوع الأماكن المفروشة لأحكام تحديد الأجرة التى قررتها القوانين السابقة المشار اليها ، فتسرى عليها أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ والمادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ وتخفض أجرتها بمقدار الضرائب التى تعفى منها طبقا لذلك القانون (١٧٠) ، لأن الاعفاء من الضرائب يتقرر بمقتضى أحكام القانون ووفقا لفئات ايجار الأماكن الخالية بقطع النظر عن طريقة استغلال المبانى ، فاذا أصاب مالك المبانى اعفاء من الضرائب كلها أو بعضها وفقا لتلك الأحكام تعين عليه خفض الأجرة بمقدار هذا الاعفاء لصالح المستأجر . هذا فضلا عن أن القانون ١٦٩/١٩٦١ قانون مستقل عن القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين الأخرى المعدلة له ، فلا يتبعها فى تطبيقه أو عدمه (١٧١) .

غير أن محكمة النقض قضت بخلاف ذلك اذ قررت فى حكم لها بتاريخ ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق أنه اذا كان الحكم المطعون فيه قد واجه القرينة التى تمسكت بها الطاعنة بشأن

---

(١٧٠) فى هذا المعنى عابدين الجزئية ١٥ فبراير ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٢٥٧ سنة ١٩٦٥ مدنى عابدين المرفوعة من الاستاذ نجيب مرقس المحامى ضد الاستاذ محمد عبد المنعم حسن .

(١٧١) فى هذا المعنى عابدين ١٥ فبراير ١٩٦٦ المشار اليه آنفا .

تخفيض المطعون عليهم الأجرة بمقدار العوائد ــ نفــاذا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٦ ــ باحالته الى ما قاله حكم محكمة أول درجة من أن الاعفاء منها يسرى على الأماكن المفروشة ، وهو قول غير صحيح ، فانه يكون قــد انطوى على تقرير قانونى خاطىء حجبه عن تمحيص تلك القرينة •

ونظرا لأن استثناء الأماكن المفروشة من أحكام تحديد الأجرة أدى فى كثير من الحالات الى مغالاة أصحاب الشقق المفروشة فى تحــديد أجورها ، والى استغلالهم حاجة راغبى استئجار هذا النوع من الشقق والى اغراء كثير من أصحاب الأملاك بل ومن المستأجرين الأصليين على تأثيث بعض الأماكن وتأجيرها مفروشة رغبة فى الاستزادة من الربح الذى يمكن الحصول عليه من استغلال المبانى ، فأدى ذلك بدوره الى اخراج عدد غير قليل من الوحدات السكنية من أحكام تحديد الأجــرة والى حرمان طالبى استئجار الشقق الخــالية من هــذا العــدد من الوحدات ، ظهرت الحاجة ماسة الى تنظيم ايجــار الشقق المفروشة سواء من حيث الاقلال من عددها أو من حيث وضع حــد لأجرتهــا ، وصحت عزيمة المشرع على تلبية هذه الحاجة باصــداره القانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ المعدل للقانون ١٩٦٢/٤٦ فاستحدث به فى المــادة ٤ مكررا المضافة الى القانون ١٩٦٢/٤٦ أحكاما خاصة لتحــديد أجــرة الأماكن المفروشة على أساس حساب الأجرة القانونية للمكان خاليــا مضافا اليها مقابل الانتفاع بالمفروشات وفقــا لتحديد لجان التقــدير التى نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ وللقواعد التى يضعها وزير الاسكان والمرافق لبيان كيفية تقدير مقابل الانتفاع بالمفروشات وقسط الاستهلاك السنوى •

وكان المفروض أن يصدر الوزير قرارا بتحديد هذه القواعــد . ولكن الظاهر أنه اصطدم فى ذلك بصعوبات جمة استحال معهــا وضع تنظيم مفصل واف بالغرض ، فصرف النظر عن ذلك ولم يصدر القرار

الوزارى اللازم لتنفيذ حكم المادة ٤ مكرر المشار اليها • فبقى هـذا الحكم حبرا على ورق ، وظل تأجيـر الأماكن مفروشة غير خاضع لأى تحديد ، سواء من حيث عـدد الأماكن التى يجـوز للشخص تأجيرها مفروشة أو من حيث مقـدار الأجـرة التى يجوز له أن يتقاضاها عن كل منها (١٧١مكرر) •

(١٧١مكرر) وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ٣٠ مارس سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٥٧ سنة ٤٣ ق بأن « المقصود باستعمال المكان مفروشا فى معنى المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هـو وجـود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، وأن يكون التأجير دون اثاث ليفرشه المستاجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفى هذه الحالة تستحق علاوة السبعين فى المائة سواء انتفع المستاجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع وسواء أجـره من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، الا ان مناط الآخـذ بهذه القـاعدة أن يثبت ان آلايجار قد انعقـد منذ البداية على مكان بقصد اسـتغلاله مفروشا بمعرفة المستاجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى معه ابرامه لو تقدم اليه المستاجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له ، ففى هـذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقـاد العقـد لا يملك المستاجر بارادته المنفردة العدول عنه وآخطار المؤجر برغبته فى استعمال العـين سكنا خاصا له .

واذا استؤجر المكان كسكن خاص واتفق المسـتاجر مع المؤجـر على أن يستغل المكان مفروشا فان حق المؤجـر فى اقتضاء العـلاوة بنسبة ٧٠٪ فى هذه الحالة يقوم بقيـام هذا الاستعمال للمكان مفروشـا ينتهى بانتهائه وبعد اخطار المستأجر له بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه فى المـادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للاجرة الاضافية الا عن مدة التأجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسلمة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء الى زوج المطعون عليها بأجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هى شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحـرير عقـد جـديد باسمها مع التصريح لها بالتأجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لهـا فيـه بالتأجير من الباطن مفروشا مقابل أجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرشا شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفى ١٩٦٨/٦/١٤ اخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التاجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخـاص فان المؤجر — الطاعن — لا يكون مستحقا لاقتضـاء العلاوة بنسبة ٧٠٪، بعـد اخطاره بهذا التنازل سـواء بالتطبيق لاحكام القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ٥٢ لسلنة ١٩٦٩ » . (مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠) .

وأخيرا رأى المشرع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن يفـرد فصلا خاصا من الباب الأول منه (هو الفصل الرابع) للحد من تأجيـر الأماكن مفروشة ، ولكنه لم يتناول تحديد أجرتها ، فبقيت حتى طبقا لذلك القانون أجرة الأماكن المفروشة حرة طليقة لا تخضع لأى تحديد ، واقتصر الأمر على وضع القيود التى من شأنها الاقلال من عدد الأماكن التى تؤجر مفروشة (المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩) .

وزاد هذا القانون على ذلك بأن جعل الأماكن التى أجاز فى حالات خاصة تأجيرها مفروشة لا تسرى على اجارتها أحكام الامتداد القانونى ، اذ نص فى صدر المادة ٢٣ منه التى قررت حكم الامتداد القانونى بعد انتهاء مدة العقد الإتفاقية على استثناء الأماكن المفروشة من هذا الحكم ، كما نص بشأن الحالة التى نظمها فى المادة ٢٦ فقرة ثانية على أن على المستأجر من الباطن أن يخلى المكان المؤجر الى المستأجر الأصلى فى موعد لا يجاوز ثلاثة شهور من تاريخ اخطاره بالاخلاء (١٧٢) . ولأن هـذا الحكم حكم آمر متعلق بالنظام العام ، فانه يسرى بأثر فورى مباشر حتى على العقود التى أبرمت فى ظل القوانين السابقة طالما أنها مازالت قائمة الى وقت صدوره ، فينحسر عنها حكم الامتداد القانونى الـذى كان ساريا عليها قبل صدوره (١٧٢مكرر) .

ولم يغير القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى ذلك شيئا ، فاعتبر حـرية تحـديد أجرة الأماكن المفروشة مبدأ مقررا مسلما به ، واكتفى بتقييد حالات اجازة التأجير مفروشا فى نطاق ضيق حددته أحكام الفصـل

---

(١٧٢) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٦٨ الى نبذة ١٧٤ .

(١٧٢مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٣٢ سنة ٤٦ ق .

الرابع من الباب الأول (المواد ٣٩ وما بعدها) ، كما نص صراحة فى المادة ٣١ منه المقابلة للمادة ٢٣ من القـــانون ١٩٦٩/٥٢ على استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى للايجار •

وبناء على ذلك فان اخراج الأماكن المفروشة من حكم الامتــداد القـــانونى يكون مقصورا على الأماكن التى رخص فيها القانون بصفة استثنائية بتأجيرها مفروشة استثناء من الحظر الذى قرره القانونان رقما ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، وهى كلها أماكن معدة أصلا للسكن ، سواء أجرت للسكن أو لغير ذلك من الأغراض ، ولا يشمل الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والدكاكين والمصانع والمحال العامة من مقاه ومطاعم وأندية الخ •••

ومما يدل على ذلك ما نصت عليـــه المـــادة ١/٢٦ من القـــانون ١٩٦٩/٥٢ من أن للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه ، اذ يبين من هذا النص الذى قرر القـــاعدة العامة فى اجازة التأجير مفروشا للمالك وحده فى حدود شقة واحدة وعدم اجازة ذلك للمستأجر أن المقصود به هو شقق العقارات ، وهى بطبيعتها معدة أصلا للسكن ولو أجرت لغيـــر ذلك من الأغراض كاستعمالها مكتبـــا أو عيادة •

ويؤكد هذا المعنى استعمال المشرع بعد ذلك فى الفقرتين ٣ و ٤ من المادة ٢٦ ذاتها عبارة وحدات سكنية • واذا كان قد استعمل فى الفقرتين ٢ و ٥ من المادة ذاتها وفى المواد التالية لها عبارتى « المكان المؤجر » و « الأماكن المؤجرة » . فان مراجعة الأعمال التحضيرية لهذه النصوص تفيد أن المشرع اعتبر هاتين العبارتين الأخيرتين مرادفتين لعبـــارة الشقة أو عبارة الوحدة السكنية ، وأنه حيثما استبدلهما بهاتين العبارتين انما أراد فقط أن يبرز أن الحكم يشمل الشقق والوحدات السكنية ولو

كانت مؤجرة مكاتب أو عيادات (١٧٣) .

ولم يقصد مطلقا الانحراف عن المعنى الذى قصده بعبارتى الشقة والوحدة السكنية فى الفقرات الأولى والثالثة والرابعة من المادة ٢٦ ، فدل بذلك على أن المقصود بجميع نصوص المواد ٢٦ و ٢٧ و ٢٨ و ٢٩ انما هو الشقق أو الوحدات السكنية أو الأماكن المعدة أصلا للسكن ولو أجرت لأغراض أخرى غير السكن ، كالشقق المؤجرة لاستعمالها عيادات أو مكاتب ، فخرجت بذلك الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالجراجات والمصانع والمحال العامة ، فلا يسرى عليها حكم ايجار الأماكن المفروشة الذى يجعل هذه الأماكن مستثناة من الامتداد القانونى المقرر بالمادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وبالتالى تخضع هذه الأماكن ولو أجرت مزودة بآلات أو أدوات لحكم الامتداد القانونى (١٧٤) .

ويلاحظ مثل ذلك تماما بالنسبة لنصوص المادتين ٣٩ و ٤٠ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث قد وردت فيها عبارات : « وحدة مفروشة » ، و « بغرض اسكان السائحين » ، ويكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة « أن يؤجر سكنه » ، و « المكان المؤجر » ، و « شقة واحدة فى نفس المدينة » ... الخ .

---

(١٧٣) تراجع مناقشات مجلس الامة هذه النصوص فى مضبطة المجلس ، وهى منشورة أيضا فى المحاماة س ٤٩ العددان ٧ و ٨ ص ١٤٢ .

(١٧٤) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ١٢٢٨ سنة ٨٨ ق و ٦٦٣ سنة ٨٩ق.

الفصل الخامس

أماكن تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة فى المادة ١٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ دون غيرها من أحكام قوانين ايجار الأماكن

١٩ مكرر — الأماكن الواقعــة فى غيير الجهات التى يسرى عليها قانون ايجار الأماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية — تقدم فى هامش نبذة ٨ (هامش ٣٦) أن المـــادة ١٤ من القـــانون رقم ١٩٤٧/١٢١ نصت على أن الأماكن الواقعة فى غير الجهات التى يسرى عليها قانون ايجار الأماكن تسرى عليها أحكامه متى كانت مؤجرة لمصالح الحــكومة وفروعها أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية وأنهـــا اتخذت لتحديد أجرة هذه الأماكن أجرة أساس غير ما نصت عليه المادة ٤ من القانون ذاته كقاعدة عامة لتحديد الأجرة القانونية ، فجعلت أجرة الأساس هى أجرة شهر أغسطس ١٩٤٣ بالنسبة للأماكن المؤجرة الى مجالس المديريات (المحافظات)، وأجرة شهر أغسطس ١٩٤٤ بالنسبة للأماكن المؤجرة الى مصالح الحكومة وفروعها ، وأجرة شهر يوليه ١٩٤٥ بالنسبة للأماكن المؤجرة الى المجالس البلدية أو القروية ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور مضافا اليها النسبة المئوية المبينة فى المادة ٤ من ذلك القانون ، وأن نص المادة سالفة الذكر لم يرد له مقـــابل فى القـــانون ١٩٧٧/٤٩ ، فسقط بذلك السند القانونى لسريان أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المذكورة • غير أن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ نصت على الابقاء على أحكام قوانين الايجار السابقة المحددة للأجرة ، ومن بين هذه الأحكام التى تعتبر مستبقاة حكم المادة ٢/١٤ دون حكم

المادة ١/١٤ الذى كان يقضى بسريان جميع أحكام قانون ايجار الأماكن على الأماكن المذكورة • وبناء على ذلك تكون الأماكن سالفة الذكـــر ، لوقوعها فى غير الجهات التى تسرى عليها أحكام قوانين ايجار الأماكن ، لا تخضع لأحكام تلك القوانين ، الا فيما يتعلق بتحديد أجرتها فتخضع لحكم المادة ١٤ فقرة ثانية من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ (١٧٥) •

---

(١٧٥) راجع تفاصيل هذا الرأى فى نبذة ٨ .

الباب الثانى

القيود التى يفرضها قانون ايجار الأماكن على حقوق المؤجر

٢٠ — بيان هذه القيود — يقيد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقوق المؤجر التى نص عليها التقنين المدنى فى المسائل الآتية :

١ — حق المؤجر فى تحديد الأجرة .

٢ — حقه فى انهاء العقد وفقا للقواعد العامة .

٣ — حقه فى تأجير المكان مفروشا .

٤ — حقه فى التأجير الى من يشاء أو فى عدم التأجير مطلقا (١) .

٥ — حق المالك الجديد فى عدم تنفيذ الايجارات الصادرة من المالك السابق اذا لم يكن لها تاريخ ثابت .

---

(١) وقد فرضت على هذا الحق — أثناء حرب فلسطين — قيود أخرى بالأمر العسكرى رقم ٤١ لسنة ١٩٤٨ فيما يتعلق بالاماكن الواقعة فى دائرة معينة من قصر عابدين وقصر المنتزه وقصر رأس التين ووزارة الدفاع الخ . وبالأمرين العسكريين رقمى ٨١ و ٨٢ لسنة ١٩٤٩ . غير أن هذه الاوامر قد الغيت جميعا بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٥٠ الذى صدر فى ٢٠ ابريل ١٩٥٠ برفع الاحكام العرفية .

الفصل الأول

تقييد حق المؤجر فى تحديد الأجرة أو فى زيادتها

٢١ — تقسيم الأماكن من حيث تقييد حق المؤجر فى تحديد أجرتها — وضع القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ عند صدوره قاعدة عامة لتحديد أجرة الأماكن ، واستثنى منها ما ينشأ من مبان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، ثم رأى المشرع فى سنة ١٩٥٢ أن يخضع هذه المبانى المستثناة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن الأول وأن يستثنى من ذلك المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم رأى مرة أخرى فى سنة ١٩٥٨ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى تحديد لأجرتها من نوع آخر مختلف عن النوعين الأولين وأن يستثنى من ذلك المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ ، ثم رأى فى سنة ١٩٦١ أن يخضع هذه الأماكن الأخيرة الى حكم تحديد الأجرة ، ثم انتهى فى سنة ١٩٦٢ الى وضع تشريع يحدد أجرة المبانى التى بدىء فى انشائها بعد الخامس من نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التى تم انشاؤها قبل ذلك دون أن تؤجر أو تشغل حتى ذلك التاريخ (القانون رقم ١٩٦٢/٤٦)، ثم قضى فى القانون رقم ١٩٦٥/٧ بتخفيضات جديدة تسرى على الأماكن التى خضعت لقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ وتلك التى خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ ولم تصبح تقديرات اللجان الخاصة بها نهائية بعد ، ثم أصدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ لتحديد أجرة المبانى التى بدىء فى انشائها حتى تاريخ العمل به ، ثم أستن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نظاما آخرا لتقدير أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها من تاريخ العمل بهذا القانون ، وأخيرا أصدر القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ لتنظيم أجرة المبانى التى يرخص فى انشائها منذ بدء العمل به فى ١٩٨١/٧/٣١. فصارت الأماكن ثمانية أقسام من حيث تحديد أجرتها : (١) قسم

يخضع فى ذلك لأحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو الأصل ، (٢) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٣) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٤) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٥) وقسم يخضع لأحكام القانونين رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ورقم ١٩٦٥/٧ ، (٦) وقسم يشمل المبانى التى استحدثت بعد ذلك ويخضع للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، (٧) وقسم يشمل المبانى المرخص فى اقامتها بعد ١٩٧٧/٩/٨ ويخضع للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، (٨) وقسم أخير يشمل المبانى التى يرخص فى اقامتها منذ ١٩٨١/٧/٣١ ويخضع للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ٠

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على أن يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن ، والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، كما نصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ؛ وبذلك استبقى هذان القانونان الأخيران أحكام القوانين السابقة المتعلقة بتحديد الأجرة وجزاءاتها بالنسبة الى الأقسام الخمسة الأولى من الأماكن واقتصرا هما على تنظيم أجرة أماكن القسمين السادس والسابع من الأماكن ، واقتصر القانون ١٩٨١/١٣٦ على تنظيم أجرة الأماكن التى يرخص فى اقامتها منذ بدء العمل به ٠ وسنعرض فيما يلى الأحكام القانونية المتعلقة بكل من هذه الأقسام الثمانية ٠

ويعتبر تعيين القسم الذى يدخل فيه العقار المؤجر من هذه الأقسام وبالتالى القانون الواجب التطبيق عليه مسألة قانونية — لا يتقيد فيها القاضى بتكييف الخصوم لها ولا بتمسكهم بتطبيق قانون معين من

قوانين ايجار الأماكن ، بل عليه أن ينزل على واقعة الدعوى حكم القانون الذى يرى هو انطباقه عليها بصرف النظر عن القانون الذى يتمسك به الخصوم كلهم أو بعضهم ، وهو يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض (٢) .

المبحث الأول

فى الأماكن التى تسرى على أجرتها

المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

٢٢ — تحديد أجرة الأماكن — تنص المادة الرابعة فقرة أولى من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه « لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ... (مقدار معين يتفاوت تبعا لنوع الأماكن المؤجرة وطريقة استغلالها) (٣) ، ولا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

وتنص المادة ذاتها فى فقرتها الخامسة على أن تسرى الزيادة

---

(٢) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤١٣ — ٨٠ وقد جاء فيه انه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة ان قاضى الدعوى ملزم فى كل حال باعطاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكييف القانونى الصحيح عليها دون أن يتقيد بتكييف الخصوم لها فى حدود سبب الدعوى ودون أن يضيف اليها جديدا ، ولما كان سبب الدعوى هو الواقعة التى يستمد منها الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الادلة الواقعية والحجج القانونية التى يستند اليها الخصوم ، وكان سبب الدعوى الماثلة هو تحديد أجرة عين النزاع طبقا للاجرة القانونية الواجبة الاتباع ، فان استناد المطعون عليه الى احكام القانون ١٩٥٨/٥٥ وهو أحد التشريعات الاستثنائية المحددة للاجرة القانونية لا يحول بين المحكمة وبين اعمال أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ متى اقتنعت ان العين خاضعة لمجال تطبيقه ، ولا يعتبر ذلك منها تغيير لسبب الدعوى .

(٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٥ .

المذكورة ـ أى الزيادة التى حددت نسبتها الفقرة الأولى من المادة ـ ابتداء من أول الشـــهر التالى لاخطار المؤجـــر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة • وهى تخول المؤجر ضمنا فيمـــا يتعلق بالمستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ حق زيادة الأجرة المتفق عليها بالنسبة المرخص بها فى الفقرة الأولى ولكن بشروط معينة ، هى حصول المطالبة بالزيادة القانونية بعد انتهاء مدة الاجارة الأصلية •

ويبين من ذلك أن المشرع قد عين طائفة الأماكن التى يسرى عليها هذا الحكم ، وأنه وضع حدا أقصى لأجرتها واتخذ أجرة شـــهر ابريل ١٩٤١ أساسا لحساب هذا الحد الأقصى ، وأن الأماكن الداخلة فى هذه الفئة اما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها قبـــل أول مايو ١٩٤١ وأما أن تكون مشغولة بأشخاص استأجروها بعد هذا التاريخ • ولأنه يغلب فى الحالة الأولى أن تكون الأجرة المتفق عليها فى العقـــد دون الحد الأقصى الذى عينه القانون ، فقد خول القانون المؤجر الحق فى رفع هذه الأجرة الى الحد الأقصى فى ظروف معينة • ولأنه يغلب فى الحالة الثانية أن تكون الأجرة المتفق عليها مجاوزة الحد الأقصى فقد خـــول القانون المستأجر حق طلب خفضها الى هذا الحد •

وفى كلتا الحالين يلزم تحديد الأجرة التى تتخذ أساسا لحســـاب الحد الأقصى ، ونسبة الزيادة التى يجب اضافتها الى تلك الأجرة حتى تبلغ بها الحد الأقصى (٣مكرر)

(٣مكرر) وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٢ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٦١٨ سنة ٥٠ ق : « ان المؤجـــر اذا أعطى المستأجر مزايا مســـتقلة عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ـــ كاستعمال التليفون او استهلاك الكهرباء أو غيرها وهى ليست لصيقة بالعين ، سواء استمر الانتفاع بتلك المـــزايا أم استغنى عنها ـــ فان مقابلها يبقى حرا ، ويكون من شأن مثل هذه الميزات المنفصلة عن العين والتى لحقت بها فى عقد الايجار من شأنها أن تنأى بهـــا

وبعد ذلك يتعين النظر فى الاجارات التى تمت بأجرة دون الحد الأقصى لتحـديد حق المؤجـر فى طلب الزيادة ، كمـا يتعين النظـر فى الاجارات التى تمت بأجرة تجاوز الحد الأقصى لتحديد حق المستأجر فى طلب خفضـها وفى اسـترداد ما قد يكون دفعـه زائدا عن هذا الحد (٣ مكرر ثان) •

٢٣ — (١) تعيين الأماكن التى يسرى عليها هذا الحكم — تنص المـادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ فى نهايتهـا على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول ينـاير سنة ١٩٤٤ » • ومفهوم ذلك أن حكمها لا يسرى الا على المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ • ويعتبر المكان « منشأ قبل أول ينـاير سنة ١٩٤٤ » اذا كان قد تم انشاؤه قبل هذا التاريخ • ولا يكفى أن يكون قد بدىء فى انشائه كما سيجىء بالنسبة للفئتين التاليتين من الأماكن(٤) • ومتى ثبت اتمام

عن نطاق تطبيق قانون ايجار الاماكن فيما يتعلق بتحديد أجرتها ، فاذا اتفق الطرفان على مقابل لهذه الخدمات وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على احكام القانون ، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير » (وأيضا نقض مدنى ٧ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكـام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣) •

(٣مكررثان) قضت محكمة النقض بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨ سنة ٥٠ ق بأن المستفاد من نصوص القـانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى — انه لا يجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على اجرة تجاوز الحد الاقصى للاجرة المقررة به باعتبار أن تحديد الاجرة القانونية للاماكن الخاضعة لاحكامه أمر متعلق بالنظام العام مما مفاده أن الاتفاق الذى يتم بين المؤجر والمستأجر اثناء سريان عقد الايجار على زيادة الاجرة السابق الاتفاق عليها ، يكون صحيحا وملزما لطرفيه طالما أن الاجرة الاخيرة بعد الزيادة لا تجاوز الحد الاقصى للاجرة القانونية باعتبار أن الاتفاق اللاحق بين الطرفين يتضمن تفاسخا عن العقد السابق فى هذا الخصوص ، بما لا يحق معه للمستأجر أن يعود الى طلب اعمال الاجرة الواردة بالعقد الاول . وترتيبا على ما تقدم ، فان على المستأجر الذى يطـالب بتخفيض الاجرة فى هذه الحالة أن يثبت أن الاجرة المتعاقد عليها أخيرا تزيد عن الاجرة القانونية للعين .

(٤) انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ .

انشاء البناء قبل أول يناير ١٩٤٤ فانه يدخل بذلك فى هذه الفئـــة الأولى من الأماكن ولو لم يشغل أو يؤجر قبل ذلك •

وكانت الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ تمثل فى تاريخ صدور قانون ايجار الأماكن فى سنة ١٩٤٧ الأغلبية الكبرى من الأماكن القائمة ، ومن ثم اعتبر الأصل فى كل بناء أنه يقع تحت طـائلة هذا القـــانون ما لم يثبت أنه لم يتم انشاؤه الا منذ أول ينـــاير سنة ١٩٤٤(٥) • ولما صدرت التشريعات التالية التى قضت بتخفيض أجرة الأماكن غير الداخلة فى هذه الفئة الأولى ، اعتبر الأصل أيضا فى كل بناء دخـوله فى هذه الفئة الأولى وعدم خضوعه لقوانين التخفيض التالية ما لم يثبت أنه تم انشاؤه بعد ٣١ ديسمبر ١٩٤٣ •

ولذلك فان قواعد تحديد الأجرة التى نعرضها فى صدد هذه الفئة تعتبر قواعد عامة تسرى على الفئات الأخرى فيما لم يرد فيه بشـــأنها حكم مغاير •

على أنه يلاحظ أن مجرد القيام بتجديدات أو اصلاحات فى المبانى القديمة لم يكن يخرجها عن تلك القيــود وانما كان يجيز للمالك اضافة زيادة — فى مقابل تكاليفها — الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١(٦) ، اذ أن

---

(٥) فى هذا المعنى ايضا السنهورى ج ٦ ص ٩١٨ هامش ١ ، وحكم بانه اذا كان جزء من العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ وكان الباقى منها قد أنشىء بعد هذا التاريخ ، فالاول تحدد أجرته على أساس أجرة المثل فى ابريل ١٩٤١ والثانى تكون أجرته حرة الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ثم يسرى عليه تخفيض الـ ١٥٪ ابتداء من اجـرة أكتوبر سـنة ١٩٥٢ (مصر الابتدائية — الدائرة ١٣ — بتاريخ ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضـية رقم ٩٢٥ لسنة ١٩٥٣) •

(٦) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وايضا نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، مصر الوطنيـة ٣٠ يونيه ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤٢٠ — ٢١٠ ، مصر الدائرة ١٣ فى ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية ١٠٧٠ لسنة ١٩٥٣ ، والدائرة ١٢ فى ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٥١ =

القول بغير ذلك يسمح للملاك بالتهرب من القيود التى فرضها هذا القانون الخاص بمجرد اجراء اصلاحات أو تعديلات بسيطة لا تكلفهم كثيرا (٧) • غير أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت فى طبيعته وفى طريقة استعماله أمكن اعتبار هذا الجزء وحده فى حكم المنشأ حديثا(٨) واستثناؤه من حكم تحديد الأجرة

= لسنة ١٩٥٢ ، ٤ أبريل ١٩٥٥ فى القضية ١٥٣٥ لسنة ١٩٥٤ ، ١٧ يناير ١٩٥٥ فى القضية ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، الجيزة الابتدائية ٢٨ يونيه ١٩٦٦ ثلاثة أحكام فى القضايا ١١٠٢ سنة ١٩٦٥ ، ٩١٢ سنة ١٩٦٥ ، ٤٢٣ سنة ١٩٦٥ كلى الجيزة .

(٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ ايجارات بتاريخ ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ كلى مصر (اشار اليه عصام الدين حواس فى قضاء الايجارات سنة ١٩٥٦ ص ٢١٥) .

(٨) وذلك لان المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدلة بالقانون ١٩٥٥/٥٤٩ تنص على ان « تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ، ومع ذلك فيحصر فى كل سنة ما يأتى : « ... (جـ) العقارات التى حدثت فى أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا » .

وفى هذا تقول محكمة النقض : « ان مؤدى نص الفقرة جـ من المادة الثالثة من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ معدلة بالقانون رقم ١٩٥٥/٥٤٩ أن المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بأنها تلك التى يكون من شأنها التغيير فى معالم العقارات او فى كيفية استعمالها بحيث تغير قيمتها الايجارية تغييرا محسوسا ، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدتها . ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، الا انه ليس ثمة ما يمنع الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بان استكناه طبيعة التعديلات فى العقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة فى وقت معا . واذ كان البين أن الحكم عنى بابراز ان ذلك التغيير لم يكن مؤثرا فى النزاع بنقص أجرة أعيان النزاع عما كانت عليه اجرة الدور الكائنة هى فيه قبل استحداثها ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيقه القانون والفساد فى الاستدلال لا محل له (نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٧٥ — ٣٣٠) . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ .

وأنظر نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — =

الساري على باقي المبنى بحسب تاريخ انشاء هذا الأخير(٩)، مع بقاء

= ٩٨٨ — ١٨٨ ، وقد جاء فيه أن تكييف التعديلات التى اجريت فى العين المؤجرة بأنها تعديلات جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشا فى تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث به هذا الاثر انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير الواقع الذى يدخل فى سلطة محكمة الموضوع وأن التعديلات التى يجريها المالك بقصد تسهيل استغلال المبنى القديم دون تغيير فى اجزائه الاساسية لا تعتبر انشاءات جديدة .

وانظر ايضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ ، وقد أعتبر تعديلات معينة جوهرية تغير من طبيعة العين .

وانظر تطبيقا آخرا لذلك فى نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد أقر الحكم المطعون فيه على تطبيق القانون الذى تمت فى ظله التعديلات الجوهرية التى جعلت من شقة منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات شقتين منفصلتين نتيجة سد وفتح أبواب فى سنة ١٩٦٤ ، فطبق على الشقتين المذكورتين حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ .

وايضا نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٧ ق ، ٢١ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣١١ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٤٧ ق ، ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٧ سنة ٤٥ ق .

وانظر تطبيقا آخرا لذلك فى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٢ أبريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٧٢٥ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن الثابت من تقرير الخبير المنتدب ان العين موضوع النزاع قد أدخلت عليها تعديلات جوهرية باستقطاع جزء من المدخل واضافته الى الدكان الملاصق من الناحية الشرقية وبناء فاصل مبانى وعمل سقف وتركيب باب صاج بحيث أصبحت معالم الدكان محددة على أنه دكان وليس مدخلا ، ويعتبر ذلك أنه فى حكم المنشأ حديثا ويخضع لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ والقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وتختص لجان تقدير الايجار بتقدير قيمته الايجارية .

(٩) نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ وقد جاء فيه أنه لا يوجد مانع فى القانون أو الواقع من اقامة انشاءات جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مساكن جديدة لا تخضع لقانون الايجارات الذى يخضع له المبنى القديم ، الا أن ذلك مشروط بأن يكون وليد تغييرات مادية جوهرية فى الاجزاء الاساسية من المبنى الاصلى . ولا يدخل فى هذا الباب التعديلات والتحسينات التى يجريها المالك لتسهيل استغلال مبناه القديم مما لا تصحبه تغييرات فى أجزائه الاساسية .

نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق وقد =

سائر أجزاء المكان خاضعة لهذا الحكم ، ومثل ذلك تحويل غرفة من دور أرضى الى دكان(١٠) أو قسمة شقة كبيرة الى شقتين مع انشاء

= جاء فيه انه اذا أدخلت على نفقة المؤجر تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت فى طبيعته أو فى طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا ، فان هذا الجزء يعتبر فى حكم المنشأ حديثا وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته لحكم القانون الذى تمت تحت سلطانه هذه التعديلات . اما اذا كانت التعديلات لا ترقى الى مرتبة التعديلات الجوهرية على النحو السابق ، وانما مجرد تحسينات زادت من منفعة المستأجر بالعين المؤجرة ، فانها تقوم ويضاف مقابلها الى الاجرة السارية .

نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وقد جاء فيه أن مجرد القيام بتجديدات او اصلاحات فى المبانى الخاضعة لحكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ لا يخرجها عن القيود الواردة بتلك المادة ، وانما يجيز للمالك اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ . غير أنه اذا حدثت تعديلات جوهرية فيها غيرت من طبيعتها ومن طريقة استعمالها بعد ١٩٤٤/١/١ ، فان الجزء الذى أصابه التعديل يعتبر فى حكم المنشأ حديثا ولا تسرى عليه وحده احكام تحديد الاجرة الواردة بتلك المادة .

وفى هذا المعنى أيضا العطار ط ٢ نبذة ٦٣ ص ١٣٣ ، والبكرى ص ٢٨٢ ، ٢٨٣ .

(١٠) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٢ — ١٠٦ ، وايضا مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ٩ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٧٥٥ لسنة ١٩٥٢ وقد جاء فيه « أن الاجور المحددة بالمادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا تسرى على المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ ، وقد اعترف المدعى (فى دعوى خفض الاجرة) فى دفاعه بأن دكان النزاع لم ينشأ الا بمناسبة التأجير الحاصل فى اكتوبر ١٩٥٠ ولم يكن له وجود من قبل باعتباره دكانا معدا لممارسة اعمال تجارية ، ولا يغير من هذا الدفاع ما قيل من أن الدكان فى الاصل كان غرفة باحدى شقق الدور الارضى طالما أن هناك اختلافا جوهريا فى المبنى وفى كيفية استعمال العين المؤجرة .

انظر أيضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ فى الاستئناف رقم ٨٥٠ سنة ٧١ ق . وقد جاء فيه قوله :

« وحيث أن الحكم المستأنف انتهى فى قضائه الى القول بان الاجراءات التى اتخذتها المستأنفة فى الدكان المؤجر لا تعتبر من قبيل الانشاء بل هى مجرد تعديلات فى البناء لتحويله من غرف سكنية الى محلات تجارية — جريا وراء الخبير — وهذا الذى أخذ به الحكم المستأنف يخالف الواقع اذ أن =

المرافق اللازمة لكل منهما(١١) • وفى هذه الحالة يخضع المكان المعـدل

= التحويل أو التعديل هو الاصل مع تحويره بصفة قانونية فى مظهره وصورته فى حين أن ما جاء بصلب تقرير الخبير أن التعديلات التى أدخلتها المستأنفة على البناء القديم هى تعديلات جوهرية لاجزاء من البناء غيرت من طبيعته وفى طريقة استعماله ، مما يدخله فى حكم الاماكن المنشأة الحديثة ويخرجه من حكم تحديد الاجرة طبقا لنصوص القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

(وبعد أن عرض الحكم تفاصيل التعديلات التى أدخلت على البناء قال) :

« وحيث أنه ظاهر مما تقدم أن التعديلات التى اجرتها المستأنفة فى هذا المكان فى سنة ١٩٥١ ، كانت جوهرية وشاملة غيرت من طبيعته وفى طريقة استعماله وتضمنت فى الواقع ازالة أجزاء من المنزل وانشاء مبـان حديثة بدلها مما يخرجه عن نطاق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ » .

وفى هذا المعنى أيضا استئناف مصر (الدائرة السادسة مدنية) ١٠ مايو ١٩٥٥ فى الاستئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، وقد جاء فيه « انه وان كان البناء الذى به الدكان المؤجر منشأ قبل سنة ١٩٤٤ ، الا أن الثابت أن هذا الدكان كان غرفة فى البدروم استعملت كمخبـا من سنة ١٩٤١ الى سـنة ١٩٤٥ ، ثم استعملت مع غرفتين أخريين كشقة للسكن ثم فصلت منها فى سنة ١٩٥٣ ، وحولت الى دكان اجر للمستأنف عليه بعد أن أجريت فيهـا تعديلات فى البناء جعلتها صالحة للغرض الذى أجرت له ، وترى المحكمة أن هذه التعديلات تعديلات جوهرية فى البناء غيرت من طبيعة وكيفية استعماله بحيث تجعل العين المؤجرة منشأة حديثا فى سنة ١٩٥٣ ، ولا يمكن أن يجرى عليها حكم المادة ٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٣٧ ، الخاصة بتحديد أجـور المثل للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، كما ذهبت الى ذلك محكمة اول درجة ، وبالتالى لا يمكن قبول تحديد أجرتها المحددة بين الطرفين فى سنة ١٩٥٣ على أساس أجر دكان مماثل لها أنشىء فى ابريل سنة ١٩٤١ » .

وفى هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ١٢) بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٣٦ لسنة ١٩٥١ ، وايضا الدائرة ١٢ بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ كلى مصر ، وأيضا الدائرة ١٩ فى ٢ يونيه ١٩٥٧ فى القضية ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦ ، وايضا الدائرة التاسعة ٢٨ يناير ١٩٦٨ فى القضية ٤٤٩١ سنة ١٩٦٥ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٥٠٠٧ سنة ١٩٦٦ ، الدائرة ٥ فى ١٦ يونيه ١٩٦٨ فى القضية ٣٢٢٠ سنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ فى ١٢ مايو ١٩٦٩ فى القضية ٢١٠٤ سنة ١٩٦٩ ، وايضا ٢٤ مايو ١٩٦٩ فى القضية ١٣٦٣ سنة ١٩٦٧ .

(١١) مصر الابتدائية (الدائرة الخامسة) ٣١ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٥١٩٨ سنة ١٩٦٥ ، ٢٨ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ٥٠٣٠ سنة ١٩٦٤ .

تعديلا جوهريا لحكم القانون الذى يسرى على الأماكن التى أنشئت فى تاريخ اجراء ذلك التعديل الجوهرى ، سواء أكان هذا القانون يترك الأجرة حرة أم كان يحددها على أساس آخر غير الأساس الذى أخذ به القانون الأول(١١مكرر) أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء والتوصيل الى المجارى أو اقامة حائط لفصل جزء من مكان (١٢)، أو سد باب غرفة تركها شريك المستأجر (١٣) ، فلا تخرج البنـاء من أحكام تحديد الأجرة وفقا للمادة الرابعة من القانون(١٤) ، وان كان يجوز أن تبرر زيادة فى الأجرة تقابل ما يترتب عليها من زيادة انتفـاع كما سيجىء فى نبذة ٢٩ .

ومحل ذلك كله أن يتمسك المؤجر بما أجراه من تعديلات أو تحسينات لزيادة الأجرة ، وحينئذ يكون للمستأجر المنازعة فى الزيادة التى يتمسك بها المؤجر . فاذا لم يطلب المؤجر زيادة ، استحال فى نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله حتما عن نطـاق التأثيم لأن القانون يفترض فى صريح نصوصه ومدلول أعماله التحضيرية أن المؤجر الذى ينشىء بناء أو يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء أو زيادة تكاليف انشائه لتبرير الزيادة فى أجرة الانتفاع . فيتدخل القانون حينئذ

(١١مكرر) نقض مدنى ٤ ابريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٥٢ سنة ٤٧ ق ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٤ ، ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٢١٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ .

(١٢) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٤٨١ سنة ٨٩ ق . نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ .

(١٣) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٥ ، المحاماة ٦١ — ٣٠ — ١٠ وقد قضى بتوزيع الاجرة القانونية المحددة للشقة بأكملها على عدد الغرف المكونة لها وخصم من تلك الاجرة الاجمالية قيمة ما خص الحجرة التى تركها شريك المستأجر والتى سد بابها .

(١٤) مصر (الدائرة ١٢) ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٥١ سـنة ١٩٥٢ ، نقض مدنى ١١ ديسـمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق مشار اليه آنفا فى الهامش ٩ .

حماية للمستأجر من المبالغة فى الزيادة • ولا حق للمستأجر فى المطالبة بخفض الأجرة الا أن يتمسك المؤجـر بحقه فى زيادتها على أســاس استحداثه للبناء لأن ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور أولهما الا فى مواجهة ثانيهما لأنه لا تخفيض الا من زيادة(١٥)، •

غير أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعــة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير،

---

(١٥) نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ . وقد جاء فيه أن التحدى باحداث تغييرات أساسية فى مبنى تديم لا يكون الا ممن أحدثها بنفسه أو بواسطة سلفه ليتحلل من قيد الاجرة القديمة المقررة للمبنى ، فان كان هذا لا يرى أن يعتبرها أساسية ولا يرى انها تستوجب زيادة أجرة المبنى ، فهذا حقه ولا يجوز للمستأجر أن يصادر حريته فيما يرى من ذلك ، وحسب المستأجر اذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الاجرة السابقة انه أحدث تغييرات أساسية أنتجت مبنى جديدا أن ينازع فى ذلك ويثبت عدم صحة ادعائه .

وقد أخذت بذلك محكمة اسيوط الابتدائية فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ نوفمبر ١٩٦٩ فى القضية رقم ٥٨٥ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى أسيوط وقد جاء فيه قوله : « وحيث انه من المقرر طبقا لاحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ ، أن يضاف الى الاجرة القانونية ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والانشاءات التى استحدثت بالعين المؤجرة قبل بدء انتفاع المستأجر الحالى (يراجع شرح قانون ايجار الاماكن للدكتور سليمان مرقس ط ٤ ص ٧٠) .

« وحيث انه يبين من أوراق الدعوى ومن الكشوف الرسمية المقدمة بحافظة مستندات المدعى (المستأجر) أن العقار الكائن به العين المؤجرة موضوع النزاع قد تم انشاؤه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فلا تخضع العين المؤجره موضوع النزاع لاحكام القانون ٥٥/١٩٥٨ .

« وحيث ان ما قرره المدعى من ان العين المؤجرة ادخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها فى حكم المنشاة حديثا ويسرى عليها القانون ٥٥/١٩٥٨ ، فمردود عليه بأن الاصلاحات والتحسينات والانشاءات التى تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الاجرة القانونية وليس تخفيضها وبالتالى يكون طلب التخفيض غير سديد خليقا برفضه .

وانظر مزيدا من التفاصيل فى هذا الشأن فيما سيجىء فى الهامش ٢ من المبحث الخامس الخاص بالاماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ .

انما هو تكييف قانوني يستند الى تقدير الواقع(١٦) ، ولذلك قضت محكمة النقض الجنائية بأن دعوى الطاعن فى محاكمته عن تهمة الامتناع عن تخفيض الأجرة بجهله بحقيقة ما أجراه من تعديل فى البناء وهل يرقى أو لا يرقى الى مرتبة الانشاء تقوم على جهل مركب من جهل بالقانون والواقع ، فيقبل منه اعتذاره به وينتفى به القصد الجنائى(١٧) .

وقررت الدائرة المدنية لمحكمة النقض أن تكييف التعديلات بأنها جوهرية تغير من طبيعة الشيء وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو بسيطة لا تحدث به مثل هذا التغيير ، وان كان يعتبر تكييفا قانونيا الا أنه

---

(١٦) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٢١٦ و ٢١٨/٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ ، وأيضا نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٨٨ — ١٨٨ ، مصر الدائرة ٢٢ فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ٥٦٦٢ سنة ١٩٦٧ مدنى مصر وقد جاء فيه أنه من المقرر قانونا أن كون المكان يدخل فى نطاق تطبيق قانون معين من القوانين الايجارية الاستثنائية انما هو وصف قانوني للمكان المطلوب اعمال أحكام هذه القوانين عليه ، فيتعين استظهار تاريخ انشاء المكان واعداده للسكنى ، اى التاريخ الذى يصبح فيه قابلاً للايجار ، وعلى ضوء هذا التاريخ يتحدد القانون الذى يحكم أجرة هذا المكان دون تغيير فى ذلك لطلبات الخصوم لان التكييف القانونى انما هو من اختصاص المحكمة . ومن المسلم به أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية فى مكان موجود أصلا ، فان هذه التعديلات تعتبر انشاء جديدا وللمحكمة اعتبارها كذلك حتى دون طلب الخصم ، لانها تلتزم باعمال القوانين على وجهها الصحيح . وكذلك فان تكييف التعديلات التى أدخلت على المكان بأنها تعديلات جوهرية من عدمه انما هو تكييف قانونى تملكه المحكمة من تلقاء نفسها وتستخلصه من وقائع الدعوى ، وتعتبر التعديلات جوهرية اذا كان من شأنها أن تغير طبيعة المكان أو الغرض من استعماله . أما التعديلات البسيطة فلا تخرج المكان عن أحكام تحديد الاجرة المنطبقة عليه (السنهورى فى الوسيط جـ ٦ هامش ص ٩٥١ وما بعدها) . وقررت محكمة النقض انه يجوز الاستئناس فى تقدير التعديلات التى تستجد فى الاجزاء الاساسية من مبنى قديم وما اذا كانت تعتبر جوهرية بحيث تجعل المبنى فى حكم المنشأ فى تاريخ اجراء تلك التعديلات بأحكام القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ (نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧) .

(١٧) نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ .

يستند الى تقرير واقعى ، فانه لا يجوز للطاعن ابداء هذا الدفاع لأول مرة أمام محكمة النقض ، لما يخالطه من واقع كان يجب عرضه بداءة على محكمة الموضوع(١٨) •

وسيجىء أن الغرض من تعيين الأماكن الداخلة فى هذه الفئة الاولى هو تحديد أجرتها وما يصح أن يضاف اليها من زيادة قانونيـــة بالنسبة الى عقود الايجـــار التى أبرمت أو جـــددت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١(١٩) •

٢٤ — (٢) تعيين الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى الجائز الزام المستأجر به — اتخذ القـــانون أساسا لحســـاب هذا الحد الأقصى الأجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ (١٩ مكرر) ، فاذا لم تكن العين مؤجرة فى ذلك التاريخ ، كأن كان المالك يشغلها بنفسه ، أو تعذر اثبات الأجرة فى ذلك التاريخ ، أو كانت العين لم توجد بعد ثم وجدت فى الفترة ما بين أول أبريل ١٩٤١ وأول يناير ١٩٤٤ ، وجب التعويل فى ذلك على أجرة المثل عن شـــهر ابريل سنة ١٩٤١(٢٠) ، أى أن الأصل أنه عند ثبوت الأجرة الفعلية لا يجوز

---

(١٨) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكـــام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وايضـا ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، وأيضا ٢١ أبريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٨٨ — ١٨٨ ، وايضا ٢٠ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٩٣ سنة ٤٧ ق •

(١٩) انظر نبذة ٣٧ •

(١٩مكرر) نقض مدنى ٧ ابريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٨ — ١٩٤ •

(٢٠) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ • وقد حكم بأنه اذا تضمن عقد بيع عقار مبنى اتفاق العاقدين على استمرار البائع شاغلا له لمدة تحددت بعشر سنين فى مقابل مبلغ جزافى وصفه بأنه ايجار عن كامل تلك المدة واتفق على سداده مقدما عن طريق استنزاله من أصل الثمن المستحق له فى ذمة المشترى ، فان تلك القيمة لا تمثل فى تلك الظروف المتقدم بيانها اجرة العقار فى شهر ابريل ١٩٤١ بالمعنى الذى يقصده =

اطراحها للبحث عن أجرة المثل(٢١) الا اذا ثبت أن هذه الأجرة الفعلية كانت لظروف خاصة تزيد أو تنقص عن أجرة المثل فى ذلك الوقت(٢٢) .

ويقع عبء اثبات الأجرة الفعلية لشـهر الأساس أو أجرة المثـل

= تشريع الايجارات ، وليس من حق المشترى بعد انتهاء مدة حيازة البائع للعين المتفق عليها أن يطلب تحديد القيمة الايجارية لها فى تعاقد آخر مع مستأجر جديد على أساسها (مصر الوطنية ١٩ ديسمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٠ — ١٢٣١ — ٥٧١) . ونقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، وايضا ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق .

(٢١) مصر — الدائرة ١٣ — فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١١٤٣ سنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن القانون يجعـل من الاجرة الحقيقية لشهر أبريل ١٩٤١ الاصل الواجب الاتباع ولا يلجأ الى البحث عن اجـرة المثل الا عند فقدان ذلك الاصل .

(٢٢) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٣٤ ، وايضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ فى القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه : ان من يستأجر مكانا للاستغلال التجارى لا يقدم على الارتباط به الا بعد موازنة وتقـدير لحقيقة قيمته وما يمكن أن يغله عليه من ربح ، ولذلك يغلب ان يجرى المقارنة بين المكان الذى يقع عليه اختياره وبين الاعيان المماثلة له حتى يتحقق من أن مبلغ الاجرة متناسب مع ميزات المكان المؤجر وما يمكن ان تحققه هذه الميزات من ربح ، وقبولها دليل بذاته على انها مناسبة ، والا لما قبل البقاء فى العين المؤجرة خشية الخسارة أو لان الاستمرار غير مجز او فى القليل غير مبالغ فيها ، ولذلك فحال مثله يختلف عن حال من يستأجر مسكنا قد تحمـله ظروفه وحاجته لمكان بذاته بسبب موقعه أو لميزات أخرى قد يراها فيـه على الرضوخ لمبلغ الاجرة المفروض مع ثبوت المغالاة فيها لديه .
« وبما أنه لمـا سلف ولان الاجرة فى العقد المؤرخ أول نوفمبر ١٩٤٩ ، وهو العقد الصادر من المالكة الاصلية للعقار الى ابنتها لا تمثل فى تقدير هذه المحكمة حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة لغلبة شبهة المجاملة على هـذا العقد ان كان جديا بحكم العلاقة التى تربط بين طرفيه ، ولانه ان لم يكن فلا محل للتعويل عليه ، ولان مجرد قبول المدعى استئجار عين النزاع بعد ذلك بضعف أجرتها الواردة فى هذا العقد دليل معتبر على أن أجرة هـذا العقد لا تمثل حقيقة ما تستأهله العين المؤجرة سواء أكان عالما بهذه الاجرة او جاهلا لها لان المفروض على ما سلف القول أنه قبل الأجرة الواردة فى العقد الصادر اليه بعد مقارنة بينها وبين مزايا المحل التجارى وما تدره عليـه من ربح » . وقرب فى هذا المعنى نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٥٨١ سنة ٥١ ق ، و ٢٥ فبـرآير ١٩٧٦ مجموعة أحكـام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ .

فى ذلك الشهر على عاتق من يدعى زيادة الأجرة الحالية عن أجــــرة الأساس(٢٢مكرر) •

والمقصود بأجرة المثل فى هذا المقام القيمة الايجارية لمثــل هذا المكان فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ بافتراض أنه كان مؤجرا فى ذلك التاريخ ولنفس الغرض المتفق عليه فى العقد الحالى (٢٣) ، ومعنى ذلك أن تقاس أجرة المبنى المطلوب تقديره على أجرة بناء قائم فعلا يماثله من كافة الوجوه بقدر الامكان (٢٣مكرر) سواء من حيث الموقع أو المساحة أو عدد الغرف أو الوحــدات أو جودة المــواد ومستوى التشطيب أو تاريخ الانشاء (٢٤) وتكاليفه (٢٥) وأنه لو كان المبنى المذكور قائمــا فى أبريل سنة ١٩٤١ لكانت أجرته هى أجرة القياس وفى ذلك تقول محكمة النقض فى حكم لها بتاريخ ٢٤ أبريل سنة ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق أن قضاءها جرى بأن المقصود بأجرة المثل هى أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان اشقة النزاع فى شــهر الأساس • ولا يشترط لتحقيق التماثل فى هذه الحالة أن تتحد الشقتان تماما فى الموقع وعدد

(٢٢مكرر) نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، و ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق •

(٢٣) مصر الابتدائية ٦ نوفمبر ١٩٤٩ — المحاماة ٢٩ — ١٢٢٨ — ٥٦٤ ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٣٠ يناير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٩٩٤ سنة ٨٩ ق •
ومع ذلك لا يشترط لتوافر التماثل بين المكانين اتحاد نوع الاستعمال متى كانت المغايرة ليست ذات تأثير جوهرى على القيمة الايجارية ، وتقدير ذلك مما يستقل به قاضى الموضوع (نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجمــوعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨) • أنظر فى ذلك ما سيجىء ••••••

(٢٣مكرر) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق •

(٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه ان المحكمة تلاحظ على تقرير الخبير انه جاء مبتسرا لم يبين فيه ما اذا كان تاريخ انشاء شقة المثل يعاصر تاريخ انشاء الشقة موضوع الدعوى •

(٢٥) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٣٤ وهامشها •

الوحدات بحيث يتعين أن يشملها مبنى واحد وأن يتطابق عدد الغرف فيهما ، وانما يكفى لذلك أن تتوافر أوجه التماثل بينهما ولو اختلفا فى الموقع وعدد الوحدات ، على أن يراعى ما قد يوجد بينهما من فوارق مؤثرة على تحديد مقدار الأجرة (٢٥مكرر) ، وتبعا لذلك فان القياس يتعين أن يجرى فى دائرة صغيرة ليكون أقرب للحقيقة وأنسب للواقع(٢٦) •

فاذا وجدت فى المبنى ذاته شقة أخرى مماثلة للشقة موضوع النزاع كانت أجرة الأولى فى ابريل ١٩٤١ هى أجرة المثل التى تتخذ أساسا لحساب أجرة الشقة الثانية ، والا فيبحث عن شقة مماثلة فى بناء آخر فى الحى ذاته كانت مؤجرة فى أبريل سنة ١٩٤١ وتعتبر أجرتها فى ذلك التاريخ هى أجرة المثل(٢٦مكرر) • واذا وجدت فروق بين الشقتين قومت هذه الفروق وروعيت فى حساب أجرة المثل نقصا أو زيادة (٢٧) •

فاذا تميزت شقة النزاع على الشقة المتخذة مقاسا لأجرة المثل

(٢٥مكرر) وفى هذا المعنى ايضا : نقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١ — ٩٩ — ١٩٦ .

(٢٦) مصر ٣٠ سبتمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٦٥٣ سنة ١٩٥٢ ، وقد جاء فيه قوله « وعلى ذلك فاذا كانت أجرة شقة معلومة فى ابريل ١٩٤١ ، فانه يقاس عليها أجرة شقة اخرى مماثلة فى نفس المنزل أقيمت بعد ذلك التاريخ لانه لو كانت الشقة الاخرى ظهرت فى عالم الوجود فى التاريخ الاول لما قبل ان يؤجرها المالك فى الظروف التى اجرت فيها الشقة الاولى بأجر يقل عن أجر الشقة التى كانت موجودة فعلا فى ذلك التاريخ . وترتيبا على ذلك فانه اذا كانت هناك شقة مماثلة لشقة النزاع فى المنزل معلومة الاجرة فى أبريل ١٩٤١ فيكون أدعى ان تكون أجرتها بغير شك اساسا لتقدير اجرة شقة القياس .

(٢٦مكرر) ولا يلزم ان تكون أجرة المثل هى التى تم الاتفاق عليها لاول مرة فى أبريل ١٩٤١ طالما أنه يراعى فى تقدير الاجرة المتنازع عليها أجرة المثل لهذا الشهر (نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق) .

(٢٧) مصر (الدائرة ١٢) ١٧ ينساير ١٩٥٥ فى القضية ٩٢٠ لسنة ١٩٥٣ .

بأية مزية ، تعين تقييم هـذه المزية واضافة قيمتها الى أجرة الشـقة المقيس عليها (٢٧ مكرر) .

ولكن يجب أن تكون الفروق بين الشقتين محـدودة جدا بحيث لا ينتفى معها التماثل المطلوب ، والا امتنع القياس (٢٨) . ولا يشترط

(٢٧مكرر) نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦٩ سنة ٤٥ ق .

(٢٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ برئاسة المستشار محمد شوقى حلاوة بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ فى القضية رقم ٣٢١٨ سنة ٨٧ ق المرفوعة من السيد / محمود ابراهيم الزواوى ضد السيد / فؤاد سلامة وقد جـاء فيه : وحيث ان المحكمة ترى من مطالعة تقرير الخبير المقدم فى الدعوى وكذلك من مطالعة ملحقه اختلافا بينا بين شقة النزاع والشقة التى اتخذها الخبير شقة مثل . ويكفى فى ذلك أن تكون شقة النزاع شقة ، اما شقة المثل فشقة ومخزن بالدور الارضى مضاف اليها . ولا يهون من هذا الاختلاف أن يقـدر الخبير الفروق بينهما وينتهى الى المقاصة بينهما فى الميزات اذ تصبح الاجرة وكأنها مقدرة جزافا وتخرج بذلك عن مفهوم المثل ، وهو الشبه الذى يقتضى خصائص ومعالم لشيئين يجعل التمييز بينهما اقرب للحقيقة وانسب للواقع ، وان كان ثمة خلاف يدعو الخبير لاجراء قياس فى شأنه بين الشقتين فيجب أن يكون فى دائرة ضيقة حتى لا يفسد التماثل . اما وقد كان الخلاف بين شقة النزاع ومثيلتها فى عدد الوحدات والاتساع والموقع — والتناقض بين التقريرين على ما يظهر فيهما وعلى ما تبين ، فقد انعدم التماثل ، وبالتالى فقد عجز المستأنف عليه عن الارشاد عن المكان المماثل وحق الاخذ بالاجرة المتفق عليها ويتعين لذلك رفض الدعوى .

وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ مايو ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٧٥٧ سنة ٩٠ ق .

وفى هذا المعنى ايضا القاهرة الابتدائية ٢٨ يونيه ١٩٦٩ ، فى القضية رقم ١٩٦٤/٦٥٥٣ مدنى كلى القاهرة (قضية ميشيل جرجس ضد محمـد وهبة واخرى) .

وبعكس ذلك قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق بعد أن قررت المبادىء الواردة أعلاه فى المتن بأنه لما كان البين من مدونات الحـكم الابتدائى الذى ايده الحـكم المطعون فيه واحال الى اسبابه انه خلص الى عدم توافر التماثل بين طابق النزاع والطابق الذى يعلوه لمجرد ان لطابق النزاع بدروم مكون من حجرتين وجاراج وحديقة بها غرفة بستانى وهو ما لا يستقيم به التدليل على عـدم صلاحية الطابق المقيس عليه لاتخاذه مثلا لدور النزاع ، ذلك انه لا يشترط =

التطابق بين المكانين من كافة الوجوه(٢٨مكرر) ، ولا يشترط التماثل في الاستعمال بين المكانين متى كانت المغايرة فيه غير مؤثرة على القيمة الايجارية تأثيرا جوهريا(٢٩) .

ويعتبر تقدير توافر التماثل أو انعدامه من مسائل الواقع التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان استخلاصه سائغا(٣٠) ومؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها (٣١) . وقد أقرت محكمة النقض محكمة

= لتحقق التماثل في هذه الحالة ان يتحد كل من الطابقين تماما من حيث الملحقات ، وانما يكفي لذلك أن تتوافر اوجه التماثل بينهما ولو آختلفا من حيث الملحقات على ان يراعي ما قد يوجد بينهما من فروق مؤثرة على تحديد مقدار الاجرة ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض الدعوى استنادا الى أن الطابق العلوى لا يصلح للقياس عليه ، فانه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون وشابه الفساد في الاستدلال (وأيضا نقض مدني ٢٤ ابريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق) وقد جاء به : « لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بتقرير الخبير المنتدب في الدعوى محمولا على أسبابه ، وكان الخبير قد نهج في تقريره أسسا سليمة تؤدى الى النتيجة التي انتهى اليها مراعيا في ذلك ما بين شقة النزاع وشقة المثل من فوارق في الموقع وخلافه ، واثر ذلك في تقدير الاجرة فان منازعة الطاعنين في شأن انعدام التماثل لا تعدو أن تكون جدلا في سلطة محكمة الموضوع في تقدير الدليل لا تجوز اثارته أمام هذه المحكمة .... » .

(٢٨مكرر) نقض مدني ٣١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ١٢٨ سنة ٤٦ ق .

(٢٩) نقض مدني ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨ .

(٣٠) نقض مدني ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وأيضا ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٩ — ٢٢٨ ، وأيضا ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ ، ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وأيضا ٣٠ يونيه ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٠٠٩ سنة ٤٥ ق ، ١٢ ابريل ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١ — ٩٩ قاعدة ١٩٦ ، وأيضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ، ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٣٨٣ سنة ٤٩ ق .

(٣١) نقض مدني ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ ، وأيضا ٣ نوفمبر ١٩٧٦ في =

الموضـــوع على تقديرها أن الاختلاف بين عين النزاع وعين المقـارنة من حيث رجحان ميزة الموقع التى تتمتع بها العين الأولى على الثانية يعدم التماثل بين العينين (٣٢) •

واذا انفردت عين النزاع بميزات لا يتوافر مثلها فى غيرها ، تعذر تقدير المثل بالنسبة اليها ، وتعين العمل بالأجرة المتفق عليها(٣٣) •

ويشترط فى كل ذلك أن تكون الأجرة الفعلية لعين المثل عن شهر ابريل ١٩٤١ أو عن شهر الأساس الآخر ثابتة فعلا ، ولا يجوز افتراضها أو التوصل الى حسابها من طريق أجرة لها لاحقة أو سابقة على التاريخ المذكور (٣٣ مكرر) • وتطبيقا لذلك قررت محكمة النقض أن المقصود بأجرة المثل هى أجرة مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان لمكان محل النزاع فى شهر الأساس ، ويشترط ثبوت أنها الأجرة الصـحيحة الفعلية لشقة المثل فى هذا الشهر وانطباق وصف الأجرة عليها طبقـا للتكييف القانونى السليم حتى تصلح أساسا للقياس • واذا كان الحكم المطعون فيه قد اعتمد تقرير الخبير الذى جعل عماده تحديد أجرة المثل الكائنة بذات العقار ، عقد ايجارها المؤرخ أول ابريل ١٩٦٠ ، واتخذ

= الطعن رقم ٣٣٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٢• ٧ يونيه ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٢٩ سـنة ٤٣ ق مجموعة احكـام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ ، و ٢٦ مـارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥١ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٢ سنة ٤١ ق ، ٢٦ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥١ ق . ويجب ان يشتمل حكم المحكمة فى ذلك على بيان العناصر المؤدية الى قيام التماثل أو نفيه ، وذلك باثبات أوجه التشابه بين المكانين واوجه التباين بينهما توطئة لاجراء الموازنة بين هذه وتلك ، فان رجحت كفة التشابه قام التماثل ، وآلا انتفى (نقض مدنى ١٢ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٢١ سنة ٤٦ ق) .

(٣٢) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احـكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ .

(٣٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ٣٤ وهامشها .

(٣٣مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق .

من الأجرة المحددة به أساسا للوصول الى أجرتها السابقة فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ باضافة نسبة التخفيضات التى أعملتها القوانين المتتالية تنازليا منذ ذلك التاريخ مراعيا ما بين شقة النزاع وشقة المثل من تفاوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير فى ذلك استناده الى ما ورد فى الكشف الرسمى المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل فى عام ١٩٥٠ ولا ايصالات سداد أجرتها فى السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢ لأنها لا تمثل أجرة شهر الأساس وهو سبتمبر ١٩٥٢ ، فان الحكم يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الأجرة الفعلية لشقة المثل فى الشهر المذكور ، وسلك فى سبيل الوصول اليها طرقا افتراضية لا تسانده فيها نصوص القانون ، تقوم على الاستنباط من واقع يحتمل عدم صحته ، فيكون الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون(٣٤) •

وقد اتخذ المشرع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أساسا لحساب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا باعتبار أن هذا التاريخ هو السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن وأن أجرة الأماكن فيه كانت متمشية مع الأسعار الطبيعية وقريبة جدا من أسعار ما قبل الحرب •

غير أنه لوحظ أن بعض الجهات كانت قد انخفضت فيها قيمة الايجارات فى أبريل ١٩٤١ عن أسعار ما قبل الحرب انخفاضا كبيرا بسبب تعرضها فى بداية الحرب للغارات الجوية والتجاء الكثيرين من سكانها الى هجرتها ، وأن اتخاذ هذه الاجارات المنخفضة انخفاضا غير طبيعى أساسا لحساب الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا فى الوقت الذى ارتفعت فيه جميع الأسعار ارتفاعا فاحشا لما ينزل بذوى الأملاك فى تلك الجهات ظلما فادحا لا يمكن التغاضى عنه بأى حال ، وكانت أكثر

---

(٣٤) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ ، ونقض ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق ، و ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٤١٢ سنة ٤٨ ق •

الجهات تعرضا للغارات الجوية المدن الساحلية وفى مقدمتها الاسكندرية، وقد حدث مثل ذلك أيضا فى بعض الجهات الداخلية كضاحية مصر الجديدة، بسبب قربها من مطارين كبيرين • فرأى المشرع وجوب مراعاة ذلك ، ولكنه قصر هذه المراعاة على الأماكن الواقعة فى مدينة الاسكندرية دون سواها (٣٥) ، ونص فى الفقرة الثالثة من المادة الرابعة على أنه « فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ ، (وهو الشهر السابق مباشرة على اعلان الحرب) أو شهر ابريل ١٩٤١ ، أو بأجر المثل لأيهما » •

وقد نصت المادة ١٤ فقرة ثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ (وهى من المواد التى استمر العمل بها بموجب المادة ٤٣ من القانون ٥٢/١٩٦٩ • والمادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧) على أن « يكون حساب الأجرة على أساس أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٣ بالنسبة الى الأماكن غير الواقعة فى المناطق المبينة فى القانون اذا كانت مؤجرة لمجالس المديريات (مجالس المحافظات) ، أو أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٤٤ اذا كانت مؤجرة الى المصالح الحكومية وفروعها ، أو أجرة شهر يوليه سنة ١٩٤٥ اذا كانت مؤجرة الى المجالس البلدية والقروية (مجالس المدن ومجالس القرى) ، أو أجرة المثل فى تلك الشهور ، مضافا اليها النسبة المئوية المبينة فى المادة الرابعة من هذا القانون » • وقد روعيت فى ذلك مصلحة مؤجرى الأماكن الى تلك الأشخاص المعنوية العامة لأن الاجارات فى سنوات ١٩٤٣ و ١٩٤٤ و ١٩٤٥ ، كانت بلا شك أعلى منها فى سنة ١٩٤١ ، وقد رؤى أنه اذا كان مما يسوغ أن يفرض على المالكين —

---

(٣٥) وقد ترتب على ذلك وقوع غبن فادح بوجه خاص على ذوى الاملاك المبنية فى مصر الجديدة لم يقتصر على انخفاض اجرة تلك الاملاك انخفاضا مزريا بل تناول قيمة تلك الاملاك ذاتها التى اصبحت بالضرورة تحسب على اساس ما تغله من اجرة . وكان جديرا بالمشرع ان ينصف هؤلاء الملاك وأن يسوى فى المعاملة بينهم وبين ذوى الاملاك فى الاسكندرية .

لمصلحة الأفراد من المستأجرين وتخفيفا لأزمة المساكن — التأجير باجرة مخفضة لاتزيد شيئا مذكورا عن أجرة ما قبل الحرب ، فان مثل هذه التضحية الفادحة لا يكون لها مبرر اذا كان الايجار الى جهة حكومية وفى مناطق لا يسرى عليها فى الأصل حكم تحديد الأجرة (٣٦) .

ويسرى ذلك على الأماكن المذكورة القائمة وقت بدء العمل بالقانون ١٢١/١٩٤٧ ، أو التى أنشئت قبل بدء العمل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ فى ١٨/٩/١٩٥٢ ، ما ما أنشىء من تلك الأماكن بعد هذا التاريخ الاخير ، فيسرى على أجرته حكم المرسوم بقانون سالف الذكر أو القوانين التالية له بحسب تاريخ انشائه ، وهى القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨/١٩٦١ (٣٦ مكرر)، والقانون ٤٦/١٩٦٢ والقانون ٥٢/١٩٦٩ والقانون ٤٩/١٩٧٧ والقانون ١٣٦/١٩٨١ .

---

(٣٦) وقد تقدم أن هذه الجهات ذاتها لو استأجرت أماكن واقعة فى المناطق المبينة فى المادة الاولى من القانون ، فانها كانت ستفيد من القاعدة العامة وتكون أجرة الاساس بالنسبة اليها هى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ (راجع نبذة ١٦) .

(٣٦مكرر) نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٥٨١ سنة ٥١ ق . وقد جاء فيه أن النص فى المادة ٥ مكرر(٥) من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المضافة بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ والمعمول به من تاريخ نشره فى ٥ نوفمبر ١٩٦١ يدل — وعلى ما جرى به قضاء النقض — على أن المشرع أوجب تخفيض أجرة الاماكن التى أنشئت بعد ١٢ سبتمبر ١٩٥٨ — تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أجرة شهر ديسمبر ١٩٦١ وأن الاجرة التى تعتبر أجرة الاساس ويجرى عليها التخفيض هى الاجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الاجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على هذا التاريخ أيهما أقل أو أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ اذا لم يكن المكان قد سبق تأجيره ، الا أن شرط الأخذ بالاجرة المسماة فى العقد السارى أن يكون عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الاجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد عن الاجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق اذا لم يكن طرفا فى العقد أن يثبت صوريته وزيادة الاجرة الواردة به على الاجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات (وفى هذا المعنى أيضا ٢٥ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢) .

وقد تقدم فى نبذة ١٥ أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، نص فى الفقرة الثالثة من المادة الأولى منه على أن تسرى أحكام الفصل الثالث على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى فى القرى التى لم يصدر بشأنها قرار من وزير الاسكان والمرافق ، فأخضع ايجارات تلك الأماكن لأحكام الفصل الثالث منه فقط وأهمها حكم الامتداد القانونى . أما فيما يتعلق بتجديد أجرتها فقد أخضعها لحكم المادة ٢/١٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ اذا كانت قد أنشئت قبل ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢(٣٧) . فاذا كانت تلك الأماكن مؤجرة لغير الهيئات التى ورد ذكرها فى هذه المادة الأخيرة ، فان أجرتها لا تخضع لأى تجديد قانونى ، ويسرى فى شأنها اتفاق الطرفين دون قيد يرد على هذا الاتفاق .

وأنظر أيضا ما تقدم فى نبذة ١٥ ذاتها عن حكم القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ فى هذا الشأن .

٢٥ — عناصر يجب تقويمها لمراعاتها فى حساب أجرة الأساس — تنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « يدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر » . وهذا النص يواجه الفرض الذى تكون فيه منفعة المستأجر الحالى أو التزاماته قد زيدت عما كانت عليه منفعة المستأجر أو التزاماته فى شهر أبريل ١٩٤١ ، ويقضى بتقويم هذه الزيادة ومراعاتها فى تعيين أجرة الأساس (٣٧مكرر) ؛

---

(٣٧) لانها لو كانت قد انشئت بعد ١٩٥٢/٩/١٨ فانه يسرى عليها حكم المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ او اى من القوانين اللاحقة له حسب تواريخ انشائها كما سيجىء فى نبذة ٥٦ وما يليها .

(٣٧مكرر) والمعول عليه فى ذلك فرض الالتزام لا القيام به (نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق) .

ويكون ذلك طبعا باضافة قيمة زيادة المنفعـــة أو باطراح قيمـــة زيادة الالتزامات من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل فى ذلك الشهر (٣٨) .

ومثل زيادة منفعة المستأجر أن يكون العقد السارى فى أبريل ١٩٤١ يحظر على المستأجر التأجير من الباطن خاليـــا أو مفروشا ، كليـــا أو جزئيا ، وأن يشتمل العقد السارى حاليا رفعـــا كليا أو جزئيا لهـــذا الحظر ، أو ترخيصا بالتأجير من الباطن كليا أو جزئيا ، فتقوم هـــذه المزية الاضافية وتضاف قيمتها الى أجـــرة أبريل ١٩٤١ ، وتتكون من مجموعهما أجرة الأساس ، ومثل زيادة التزامات المستأجر أن يكـــون العقد السارى فى أبريل ١٩٤١ يجعل ثمن المياه المستهلكة وأجرة الخفر والبواب على عاتق المؤجر ويحدد الأجرة بعشرة جنيهات شهريا ، فى حين أن العقد السارى على المستأجر الحالى يلزمه هو بثمن المياه وأجرة الخفر والبواب ، فيجب أن يقوم هذا الالتزام بقيمته فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وأن تطرح هذه القيمة من الأجرة التى كانت معمولا بها فى ذلك الشهر ، ويعتبر الباقى هو الأجرة الأساسية . فاذا قوم هذا الالتزام بجنيهين فى الشهر مثـــلا ، اعتبرت الأجرة التى تتخـــذ أساسا للأجرة القانونية الحالية ثمانية جنيهات فقط (٣٩) .

---

(٣٨) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٢٥ ، كامل محمـــد بدوى ص ١٣٧ نبذة ١٦٠ ، نقض مدنى ٢٨ نوفمبـــر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق .

(٣٩) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الابتدائية فى ١٣ أكتوبر ١٩٤٥ بأنه اذا تضمن عقد الايجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر ، عدا أجـــرة المقهى المؤجر اليه ثمن المياه المستهلكة فيه ، ثمن استهلاك الميـــاه التى يستجرها أيضا باقى المستأجرين فى العمارة التى يقع بأسفلها المقهى ، وثبت أن مجموع ما يؤديه المستأجر على تلك الصـــورة يربو على أجرة المكان فى أبريل ١٩٤١ مضافا اليهـــا العلاوة العسكرية وثمن ما يخصه من الميـــاه المستهلكة ، فانه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الامر ٥٩٨ اعتبار مثل هـــذا الشرط ساترا لاجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وانزال الاجرة الى الحد =

= القانونى (المحاماة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٢٧) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٨٠٥ سنة ٥١ ق بأن المشرع — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — قد اتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر أجرة أساس للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وذلك بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى أوجب فى المادة ٢/٤ منه مراعاة ما قد يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق او العرف على المستاجر أو المؤجر التزامات جديدة لم تكن مفروضة فى شهر الاساس فانه يتعين تقويمها واستنزال أو اضافة مقابلها من أو الى اجرة شهر الاساس . ولئن كان هذا النص آمرا متعلقا بالنظام العام الا أن أمر حدوث تعديل فى الالتزامات لا يعدو أن يكون واقعا يتعين التمسك به واثارته أمام محكمة الموضوع ولو كان مرده الى قانون طالما أنه غير متعلق بالنظام العام كما هو الشأن بالنسبة لما أورده القانون المدنى القائم من التزامات فى جانب كل من المؤجر والمستأجر لم تكن سارية فى شهر الاساس فى ظل القانون المدنى الملغى ، ومنها ما استحدثته المادة ٥٦٧ من القانون المدنى الصادر فى تاريخ لاحق للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من اضافة التزام على عاتق المؤجر بصيانة العين المؤجرة واجراء جميع الترميمات الضرورية بها وهو التزام لم يكن واردا فى ظل القانون المدنى القديم الذى كان ساريا فى شهر الاساس باعتبار أن ما أورده القانون المدنى فى هذا الشأن من قواعد لا يعدو أن يكون قواعد مكملة غير آمرة يجوز الاتفاق على مخالفتها . وقد يحمل سكوت من التزم بها قانونا عن طلب تقويمها واضافتها الى اجرة الاساس أو استنزالها منها الى عدم التزامه بها من حيث الواقع بتحميل الطرف الاخر بها اتفاقا ، ومن ثم فلا تلتزم محكمة الموضوع بالتعرض من تلقاء نفسها لكل ما أوردته قوانين غير آمرة من تعديل فى التزامات الطرفين عما كانت عليه فى شهر الاساس (وفى هذا المعنى أيضا ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ ج ١ س ٢٨ ص ١٠١٢ قاعدة ١٧٣ ، أيضا ٨ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق) وقد جاء فيه : أن الشارع اذ اتخذ من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ او اجرة المثل لذلك الشهر اجرة أساس للمبانى المنشأة قبل يناير ١٩٤٤ أوجب مراعاة ما يطرأ على التعاقد السارى فى شهر الاساس من تعديل فى التزامات كل من المتعاقدين بحيث اذا فرض القانون أو الاتفاق أو العرف التزامات جديدة لم تكن مفروضة عليه فى شهر الاساس أو فرض شيئا من ذلك على المؤجر ، فانه يتعين تقويم تلك الالتزامات واستنزال مقابلها من أجرة الاساس فى الحالة الاولى واضافتها اليها فى الحالة الثانية — ولو لم ينتفع بها المتعاقد الاخر لعدم تحقق أسبابها اذ العبرة بفرض الالتزام لا بالقيام به (وأيضا نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٩ ق) .

ويستفاد أيضا من نص المادة ٢/٤ المشار اليه أنه اذا كانت التزامات المؤجر الحالى قد زيدت عما كانت عليه التزامات المؤجر فى شهر أبريل ١٩٤١ ، فيقتضى الأمر تقويم هذه الزيادة بقيمتها فى شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها فى تعيين أجرة الأساس باضافتها الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، أو الى أجرة المثل فى ذلك الشهر . وكذلك اذا كان المستأجر فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ملتزما فى مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة بالتزامات أخرى فوق التزامه بالأجرة النقدية ، وجب تقويم تلك الالتزامات بقيمتها فى شهر أبريل ١٩٤١ ، ومراعاتها فى تعيين أجرة الأساس باضافتها الى الأجرة النقدية التى كان ملتزما بها فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ (٤٠) . أما المزية التى روعيت فى تقدير الأجرة

---

(٤٠) قارن مع ذلك نقض مدنى ١٨ أكتوبر ١٩٦٢ مجموعة أحكام النقض ١٣ — ٩٢٣ — ١٣٦ فى قضية كان فيها عقد سنة ١٩٤١ يفرض على المستأجرة تحمل الضرائب المفروضة او التى تفرض فى المستقبل على العين المؤجرة ، وفرضت فى سنة ١٩٥١ عوائد بلدية جديدة ، فطالب المؤجر المستأجرة بقيمة هذه العوائد أمام المحكمة الجزئية ، فدفعت المستاجرة بعدم الاختصاص بمقولة أن النزاع يدور حول تفسير وتطبيق عقد الايجار الذى يخضع للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبالتالى يكون من اختصاص المحكمة الابتدائية ، فقضى ابتدائيا واستئنافيا برفض الدفع تأسيسا على عدم اعتبار هذه المنازعة ايجارية ، وطعن فى ذلك بالنقض ، فرفضت محكمة النقض الطعن وأيدت اختصاص المحكمة الجزئية واستندت فى ذلك الى انه يبين من هذين النصين (نص المادة ٢/٤ ونص المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١) ومن مفهوم المخالفة من اولهما أن الشرط الوارد فى عقد الايجار المبرم قبل اول مايو ١٩٤١ والذى يضيف على عاتق المستأجر عبئا ماليا مستقلا عن الاجرة المحددة فى ذلك العقد لا يدخل فى تقويم الاجرة ، كما أن النزاع الذى يدور بين طرفى العقد حول صحة هذا الشرط يخرج بطبيعته عن نطاق أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ اذ لا يعتبر نزاعا فى الاجرة وهو لا يدخل فى تقويمها ، ومن ثم فانه يكون خاضعا للقواعد القانونية العامة .

غير أن هذا الحكم محل نظر ، اذ يلاحظ أن ما سمح للمحكمة ان تذهب الى ما قررته فيه انما هو استمرار العلاقة الايجارية بين الطرفين ذاتهما منذ سنة ١٩٤١ والى تاريخ رفع الدعوى بموجب العقد ذاته ، فلم تكن ثمة أجرة لشهر ابريل سنة ١٩٤١ وأجرة حالية مغايرة لها . اما لو فرض أن الاجارة الاولى انقضت وابرم بشأن العين ذاتها عقد جديد مع مستاجر آخر بأجرة أزيد من أجرة أبريل سنة ١٩٤١ ودون أن ينص فيه على تحمل =

الاتفاقية ، فلا يستحق عنها زيادة فى الأجرة (٤١) .

٢٦ — (ب) نقص التزامات المؤجر الحالى عما كانت عليه التزامات المؤجر فى سنة ١٩٤١ — وقياسا على ذلك فان كل شرط أو التزام كان يقع على عاتق المؤجر فى سنة ١٩٤١ وأعفى منه المؤجر فى الوقت الحاضر يجب أن يقوم طبقا لما تقدم وأن تطرح قيمته من الأجرة المتفق عليها عن شهر أبريل ١٩٤١ ، أو من أجرة المثل فى ذلك الشهر ، والباقى بعد ذلك يعتبر هو الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية . وقضت محكمة النقض تطبيقا لذلك بأن التزام المستأجر بسداد أجرة البواب ومقابل استعمال نور السلم جائز ما لم يتضمن تحايلا على قوانين تحديد الأجرة (٤١مكرر) . فاذا كان المؤجر ملتزما فى العقد السارى فى شهر أبريل ١٩٤١ بتوريد الكهرباء والمياه الساخنة أو المثلجة أو الخدمة التليفونية أو استعمال المصعد أو تكييف الهواء ، وأبطل ذلك كله أو بعضه فى الاجارة الحالية ، وجب تقويم ما أبطل من هذه الخدمات بقيمته فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وخصم هذه القيمة من الأجرة التى كان متفقا عليها عن ذلك الشهر والباقى يعتبر هو أجرة الأساس التى تحسب بمقتضاها الأجرة القانونية الحالية .

وقضت محكمة النقض أيضا بتاريخ ١٣ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم

= المستأجر الجديد عبء الضرائب الذى كان يتحمله مستأجر سنة ١٩٤١ وطلب المستاجر الجديد تخفيض الاجرة الى الحد القانونى ، فحينئذ لا تكون ثمة شبهة فى وجوب تقويم الالتزام بالضرائب الذى كان المستأجر القديم ملتزما به واضافته الى أجرة أبريل سنة ١٩٤١ لتتكون منهما معا اجرة الاساس التى ينبغى الاعتماد عليها فى حساب الاجرة القانونية التى يجب أن تقف عندها الاجرة الحالية .

(٤١) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ .

(٤١مكرر) نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٦٢ سنة ٤٥ ق .

٥٤٧ سنة ٤٩ ق بأن طلب المطعون ضده انقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه أمر متعلق بتحديد أجرة النزاع وهو ما يخالف طلب التعويض المنصوص عليه فى المادتين ١٦٥/١ ، ٥٧١ من القانون المدنى •

٢٧ — (ج) اضافة قيمة الأداءات العينية التى كان المستأجر ملزما بها ضمن أجرة أبريل ١٩٤١ — ويدخل فى تقدير الأجرة التى تتخذ أساسا للحد الأعلى الجائز الآن قانونا ، فوق ما كان المستأجر ملتزما بدفعه نقدا فى شهر أبريل ١٩٤١ ، تقويم كل شرط أو التزام كان المستأجر فى ذلك التاريخ متعهدا به ، كالتزامه بصيانة العين المؤجرة أو بالعناية بحديقة الدار مع دفع ثمن المياه اللازمة لها وأجرة البستانى أو التزامه بأى عمل لمصلحة المؤجر كحراسة المنزل أو معالجة المؤجر وأسرته وعماله أو تدريس أولاده أو بتوريد أشياء الى المؤجر دون مقابل غير الانتفاع بالعين المؤجرة كالمياه أو النور أو أى شىء آخر من منتجات المستأجر أو من منتجات غيره • وتقوم هذه التقدمات العينية بحسب قيمتها فى أبريل ١٩٤١ ، وتضاف قيمتها الى الأجرة النقدية المسماة فى العقد الذى كان ساريا فى ذلك الشهر ، ليتكون من مجموعها أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الحقيقية التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائز الاتفاق عليها حاليا (المادة الرابعة فقرة ٣) •

٢٨ — اضافة مقابل لالتزامات المؤجر المستحدثة — ويعتبر التزام المستأجر الحالى بالأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أنه فى مقابل انتفاعه بالمزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى ذلك الشهر سواء بموجب نص فى العقد السارى فى ذلك الوقت أو بناء على العرف أو القانون الساريين اذ ذاك • أما اذا كانت الاجارة الحالية تخول المستأجر مزيدا من الحقوق أو تفرض على المؤجر التزامات جديدة ، فلابد من تقويم هذه الحقوق أو الالتزامات واضافة قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٤٢) • ومن أمثلة ذلك

---

(٤٢) مصر الدائرة ٩ فى ٢٥ مايو ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٠١ سنة ١٩٦٨ .

التزام المؤجر في عقود الايجار المبرمة بعد ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ بصيانة العين المؤجرة في أثناء مدة الاجارة وفقا للمادة ٥٦٧ مدني (٤٣) ، فهو التزام فرضه التقنين المدني الحالي على المؤجر ولم يكن التقنين القديم الذي كان معمولا به في أبريل ١٩٤١ يفرضه عليه (٤٤) ، وكذلك التزام المؤجر بدفع مقابل التحسين (٤٤مكرر) أو بدفع أجرة الخفر أو بتعيين

---

(٤٣) في هذا المعنى نقض مدني ١٧ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ٢٦٩ سنة ٤٧ ق ، مصر الدائرة ٤٣ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ٥٧٩٨ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه « ان التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام فرضه القانون على المؤجر بمقتضى المادة ٥٦٧ مدني المعمول به من اكتوبر سنة ١٩٤٩ ، ومن ثم يتعين تقويمه واضافة قيمته الى أجرة أبريل ١٩٤١ باعتبار أن هذا الالتزام لم يكن موجودا في سنة ١٩٤١ . ولا يغير من ذلك أن تكون المدعية قد قامت ببعض أصلاحات بالعين استحقت عنها زيادة في الاجرة ، ذلك أن الاصلاحات لا تتصل بصيانة العين المؤجرة . وفي هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٠ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ ، و ٢٦ مارس ١٩٨٦ في الطعن رقم ١٨٠٥ سنة ٥٦ ق الواردة أسبابه فيما سبق ، هامش ٤٠ .

(٤٤) نقض مدني ١٠ فبراير ١٩٨٢ في الطعن رقم ٥٦٦ سنة ٤٦ ق ، أنظر في ذلك وفي حكم القانون الفرنسي بهذا الشأن كتابنا في عقد الايجار طبعة سنة ١٩٨٥ ص ٢٩٩ وما بعدها ، وموجز البيع والايجار سنة ١٩٥٨ هامش ص ٤١٦ وما بعدها . أما اذا كانت الاجارة السارية حاليا معقودة قبل ١٥ اكتوبر ١٩٤٩ أو كانت معقودة بعد ذلك ومتفق فيها على اتباع حكم التقنين الملغى أي على أن المؤجر لا يلتزم بأي مرمة ، فلا يكون ثمة محل لاضافة مقابل لالتزام الصيانة الى الاجرة القانونية اذ لا يكون للمستأجر حق في مطالبة المؤجر بصيانة العين المؤجرة ومرافقها أو باصلاح ما أصابها من تلف . فاذا أصاب مصعد البناء مثلا عطب ، فان المؤجر لايكون طبقا لهذه العقود ملزما باصلاحه . وغاية الامر أن فوات منفعة المصعد على المستأجر يجيز للاخير طلب نقص الاجرة بنسبة هذه المنفعة . أما اذا اراد المستأجرون أن يقوم المؤجر باصلاح المصعد ، تعين أن يتفقوا معه على ذلك فيعرضوا عليه أن يتحملوا هم تكاليف الاصلاح كلها أو بعضها أو يقبلوا زيادة في الاجرة تتناسب وهذه التكاليف اذا قام هو بها . ولا يكون في قبول هذه الزيادة مخالفة للتشريع الاستثنائي ، لانها زيادة لها ما يقابلها من الانتفاع بمرافق العين المؤجرة طبقا لما سيجيء في النبذة التالية . وانظر ما سيجيء في البابين الثاني والثالث عن تنظيم أحكام تكاليف الصيانة والترميم وتوزيعها بين المؤجرين والمستأجرين .

(٤٤مكرر) نقض مدني ١٣ يونيه ١٩٨١ في الطعنين رقمي ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق ، وانظر ما سيجيء في نبذة ٢١ .

حارس خاص لحراسة العين المؤجرة أو باضاءة سلم العمارة المشترك والعنــاية بنظــافته أو بتوريد المياه الســاخنة أو التيــار الكهربائى للمستأجرين اذا لم يكن ملتزما بذلك فى العقد الذى كان ساريا فى أبريل ١٩٤١ (٤٥) • والمعول عليــه فى ذلك فرض الالتــزام وليس القيــام به (٤٥مكرر) •

ولا شك فى أن تقويم ما يلتزم به المؤجر حاليا من التزامات لم يكن ملتزما بها فى اجارة سنة ١٩٤١ ، واضافة قيمتها بالأسعار الحالية الى الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، يحقق شيئا من العدالة الواجبة فى هذه الحال (٤٦) لأن الأشياء والخدمات محل

---

(٤٥) الجيزة الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ وقد جاء فيه : « وجدير بالاشارة أن المشرع الم فى الفقرة الثانية من المادة ٤ من قانون ايجار الاماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ على أن يدخل فى تقدير الاجــرة المتفق عليها او أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود قبل اول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هــذا التاريخ بفرضــه على المستأجر . فاذا فرضت على المؤجر التزامات جديدة بموجب القــانون أو الاتفاق أو العرف لم تكن مفروضة عليه فى شهر ابريل ١٩٤١ او فى اى شهر آخر اعتبره القانون شهر أساس ، تقوم هذه الالتزامات بفرض انها كانت موجودة فى شهر الاساس ، وكما تقوم الالتزامات الجديدة التى تفرض على المؤجر ، كذلك تقوم الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يدخلهــا المؤجر فى العين المؤجرة ولو لم تكن موجودة فى شهر أبريل ١٩٤١ . فــاذا استحدث المؤجر قبل الايجار فى المكان المؤجر غرفة جديدة او حماما او قام بغير ذلك من التحسينات قومت هذه التحسينات ... » .

(٤٥مكرر) نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٤٧ ق .

(٤٦) يؤيدنا فى هذا الراى العطار فى ص ١٠٤ ، وقارن عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ٩٢٧ حيث يذهب الى وجوب تقــويم هــذه الالتزامات بقمتها فى أبريل سنة ١٩٤١ بفرض أن المؤجر كان ملتزما بها فى هذا التاريخ واضافة هذه القيمة الى اجرة شهر ابريل ١٩٤١ حتى تتكون من مجموعهما اجرة الاساس (قرب فى هذا المعنى الجيزة الابتــدائية الدائرة الاولى ١٣ يونيه ١٩٦٦ المشار اله فى الهامش السابق) .

ويلاحظ ان هذا الراى يؤدى الى نتائج غير عادلة فى حالة التزام المؤجر فى الاجارة الحالية بصيانة العين المؤجرة بعد أن كان فى الاجارة الســارية فى أبريل سنة ١٩٤١ غير ملزم بذلك ، فان الفرق شاسع بين تقويم هــذا الالتزام بالاسعار الحالية وتقويمه بأسعار ابريل سنة ١٩٤١ ، حيث قد =

هذه الالتزامات أو التقدمات قد تضاعفت قيمتها فى الوقت الحاضر أضعافا عما كانت عليه فى سنة ١٩٤١ ، فمن شأن تقويمها بالأسعار الحالية واضافة قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ ، أن يقرب مجموعهما نوعا من الأجرة التى كان يحق للمؤجر أن يتقاضاها وفقا لقانون العرض والطلب (٤٧) .

ويتم هذا التقويم اما باتفاق الطرفين سواء كان ذلك فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ، وحينئذ يتعين العمل به ويجب على القاضى احترامه ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم غير جدى وقد قصد به التحايل على أحكام القانون (٤٨) ، فيتولى القاضى هذا

= تضاعفت نفقات الصيانة نحو خمسة أضعاف. فاذا كانت الاجرة فى ابريل سنة ١٩٤١ عشرة جنيهات مثلا بدون الزام المؤجر بالصيانة وكان هذا الالتزام فى ذلك الحين يكلف جنيها واحدا ، فانه يكلف فى الوقت الحالى نحو خمسة جنيهات نظرا لارتفاع الاسعار من جهة ولزيادة قدم البناء بنحو اربعين سنة من جهة أخرى . ففى الرأى الذى يذهب اليه الاستاذ السنهورى تعتبر أجرة الاساس فى هذا المثال ١١ جنيها تضاف اليها الزيادة القانونية بسعر ١٤٪ أى ١ ج و ٤٥٠ م ويكون الحد الاقصى للاجرة الحالية ١٢ ج و ٥٤٠ م ينفق منها المؤجر نحو خمسة جنيهات فى أعمال الصيانة ، فيكون صافى الاجرة له مبلغ ٧ ج و ٥٤٠ م وهو لا يجاوز ثلاثة أرباع أجرة ابريل ١٩٤١ فى حين أن المشرع قصد السماح بزيادة معينة على أجرة ابريل ١٩٤١ ولم يرد نقص هذه الاجرة . اما تطبيق الراى الذى نقول به على هذا المثال ذاته ، فيؤدى الى اعتبار الاجرة الأساسية عشرة جنيهات تزاد أولا بنسبة ١٢٪ فتصبح ١١ ج و ١٢٠ م ثم تضاف اليها خمسة جنيهات مقابل ما يتكلفه المؤجر فى أعمال الصيانة ، فيبقى له بعد ما ينفقه فى أعمال الصيانة صافى ايجار قدره ١١ ج و ١٢٠ م وهو مساو لما كان يستحقه من أجرة لو لم يطرأ اى تعديل على التزاماته ، وهذا أقرب الى قصد المشرع (قرب فى هذا المعنى مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٨٤٣ سنة ١٩٥٣ المشار الى ملخصه فى الهامش التالى) ، وهو ما يقتضيه تنفيذ العقود بحسن نية (المادة ١٤٨/١ مدنى) ، فضلا عن انه يحل مسألة مدى التزام المؤجر بالصيانة فى تطبيق قانون ايجار الاماكن حلا قانونيا سليما (أنظر فى صعوبة هذه المسألة وفى محاولات الفقه والقضاء الفرنسيين والمصريين لحلها فاضل حبشى من ص ٣٠٦ الى ص ٣١٩) .

(٤٧) ويؤيدنا فى هذا الراى العطار ص ١٠٤ .

(٤٨) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ .

التقويم ، كما يتولاه أيضا فى حالة عدم قيام الطرفين به أصلا (٤٩) .

٢٩ — اضافة مقابل للانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحدثة — ولهذا السبب ذاته يجب أن يضاف الى الأجرة القانونية المحسوبة على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ما يقابل الانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والانشاءات التى استحدثت بعد ذلك الشهر وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالى (٥٠) . ويجب اعمال اتفاق الطرفين

---

(٤٩) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٢٧ ، وقرب فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ٥ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ .

(٥٠) نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق ، وأيضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ وقد جاء فيه أن مؤدى نص المادة ٤ من ق ١٢١ سنة ١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن الاصلاحات والتحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق لاحق . ويعتبر فى حكم التحسينات كل ميزة يوليها المؤجر المستأجر كما لو كان محروما من حق التأجير من الباطن ثم رخص له المؤجر بذلك ، فان هذه الميزة تقوم وتضاف قيمتها الى الاجرة المحددة فى شهر أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما اجرة الاساس ، على أن يخضع هذا التقويم لرقابة المحكمة . نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ وقد جاء فيه أن المستفاد من أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررها ذلك القانون . وقد يتفق على ذلك بين المؤجر والمستأجر فى عقد الايجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ويعمل بما اتفق عليه الطرفان ، ما لم يثبت المستأجر ان القصد من هذا الاتفاق هو التحايل على احكام القانون ، فعندئذ يقوم القاضى بالتقدير . ويعتبر فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة كل ميزة جديدة يوليها المؤجر للمستأجر ، كما لو كان المستأجر محروما من حق التأجير من الباطن ورخص له المؤجر فى هذا الحق . وأن مجرد القيام بتجديدات او اصلاحات فى المبانى المنشأة قبل اول يناير ١٩٤٤ لا يخرج هذه المبانى عن القيود الواردة فى القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وانما يجيز للمالك =

= اضافة زيادة مقابل تكاليفها على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ ومن ثم فان المحكمة الابتدائية تختص بنظر المنازعات فى هذا الشأن ويكون حكمها غير قابل للطعن .

وايضا نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ . وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٢/١٦٨ ق ، وايضا مدنى أول فبراير سنة ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ .
وفى هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٨٤ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه انه اذا اقام المدعي دعواه طالبا فيها خفض الاجرة من خمسة جنيهات الى ثلثمائة وثلاثين قرشا لثبوت تأجيره العين ذاتها فى ابريل ١٩٤١ بثلاثة جنيهات ولكن المدعى عليه اثبت انه قد اجريت بالعين المؤجرة اصلاحات من شأنها أن تزيد فى انتفاع المستاجر ، فيتعين زيادة الاجـرة بقـدر ما زاد فى انتفاع المستأجر بالعين بسبب الاصلاحات . وتطبيقا لذلك قضت المحكمة بان ما قام به المؤجر من اصلاحات بالشقة المؤجرة وتوصيل المنزل الى المجارى مما يزيد فى منفعتها ، ثم قومت مقابل هذه الزيادة بمبلغ ٧٠ قرشا شهريا ، وحكمت بتحديد الاجرة الشهرية بمبلغ أربعة جنيهات .

وانظر ايضا مصر الابتدائية — الدائرة ١٢ — ٢٢ مارس ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٤٩٤ لسنة ١٩٥٢ ، ٣ يونيه ١٩٥٤ فى القضيـة رقم ٤١٨١ لسنة ١٩٥٢ ، ٤ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ ، الدائرة ١٣ بتاريخ ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٠٢٠ سنة ١٩٥٢ ، أول أكتوبر ١٩٦٢ (الدائرة الثانية) فى القضية رقم ١٦٠٠ سنة ١٩٦٢ ، الجيزة (الـدائرة الاولى) ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضيـة رقم ١٩٦٦/٢٥ الوارد ملخصه فى الهامش ٤٥ من ص ٢٢٠ .

وقضت بذلك أيضا الدائرة الرابعة (مصر الابتـدائية) بتـاريخ ٥ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٣٣٤٥ لسنة ١٩٥٣ حيث قررت « انه قـد جرى قضاء هذه المحكمة على انه متى كان الملحوظ فى تقدير الاجرة حصول اصلاحات معينة فى العين المؤجرة وكان النزاع منصبا على هذه الاصلاحات بصفة أصلية ، فلا مندوحة من اعمال اتفاق الطرفين على الاجرة ما لم يكن هذا الاتفاق صوريا بحسب القواعـد العامة او مقصودا به التحايل على الاحكام الاستثنائية الخاصة بتحديد اجرة الاماكن المؤجرة أو مشوبا بفكرة الغش نحو القانون . ومناط هذا النظر ان الاصل هو اعتبار العقد شريعة المتعاقدين وان احكام تحديد الاجرة هى استثناء من هذا الاصل فلا تطبق ولا تفسر الا فى أضيق الحدود » . وفى هذا المعنى ايضا ١٤ ابريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٥ ، ٣٠ نوفمبر ١٩٥٦ فى القضية رقم ٣٥٩٧ لسنة ١٩٥٦ .

وحكم بأنه اذا اتفق فى عقد الايجار على جعل الاجرة أربعة جنيهات =

= شهريا مع ان اجرة ابريل ١٩٤١ لا تجاوز جنيهين ونص فيه على ان الزيادة تقابل اصلاحات معينة تعهد المؤجر باجرائهـــا ، ثم طلب المستأجر خفض الاجرة بمقولة أن المؤجر لم يجر الاصـــلاحات المذكورة على الوجه المتفق عليه ، فان الاجرة المتفق عليها تكون واجبة مادام المستاجر لم يجـــادل فى جدية هذا الاتفاق ولم يطعن فيه بالصورية ولم يدع أنه وضع تحايلا على احكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وليس للمستاجر فى هذه الحالة الا مطالبة المؤجر امام القضاء العادى باجراء تلك الاصلاحات على النحـــو المتفق عليه (مصر الإبتدائية — الدائرة الرابعة — ٢ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٣٥٤٣ لسنة ١٩٥٣) . وفى هذا المعنى ايضا الدائرة الرابعة ٩ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ — ١٣٠٩ — ٥٦٥ ، وحكم آخر لها بتاريخ ١٧ مارس ١٩٥٦ فى القضية رقم ٤٥٦٢ سنة ١٩٥٤ قالت فيه ان قضاءها استقر على ان المستاجر الذى يقبل زيادة الاجـــرة نظير آلاصلاحات والتحسينات التى يجريها المؤجر فى عين النزاع يلتزم بهـــذا القبول مادامت الاصلاحات قـــد اجريت فعلا ولم يكن الاتفاق على زيادة الاجرة لهذا السبب مشوبا بالاحتيال على القانون .

وايضا مصر (الدائرة ٩) ١٧ مارس ١٩٦٨ فى القضية رقم ٧٤٢١/١٩٦٥ ، (الدائرة ١٥) فى ١٢ ابريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦٧/٣٥٨١ .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٢٧/٤٣ ق مجمـــوعة احـــكام النقض ٢٨ — ٧٦٤ — ٣٢٦ بأن الاصـــلاحات والتحسينات الجديدة التى يجريها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التاجير يجب تقويمها وزيادة الاجرة بما يقابلها ، ويعمل فى ذلك بمـــا اتفق عليه الطرفان ما لم يثبت ان هذا الاتفاق قصد به التحايل على القانون . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٦ فبراير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق مجمـــوعة احكام النقض ٢٨ — ٤٦٨ — ٨٩ . وايضا نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق غ

وحكم بأن توسيع الشارع الذى تقع فيه عين النزاع لا يعتبر تحسينا يستحق عنه المؤجر زيادة فى الآجـــرة طالما ان الحـــكومة هى التى تكفلت بتوسيع الشارع ولم يتكلف المؤجر اى نفقة بسبب ذلك (مصر الدائرة ١٣ فى ١٦ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٣٥٥ سنة ١٩٥٤) . انظر مع ذلك ما سيجىء فى نبذة ٣١ .

ويلاحظ ان ثبوت صورية الاتفاق على زيادة الاجرة مقابل الاصلاحات لا ينفى علم المستاجر بانه انما اتفق على اجرة زائدة عن الحد القانونى ، فيجوز للمؤجر اذا دفع ضده بصورية ذلك الاتفاق أن يستند الى ان هـــذا الاتفاق ليثبت علم المستاجر بأن الاجرة المتفق عليها اكثر من الاجرة القانونية والى سكوت المستأجر عن المطالبة بخفض الاجرة ورد الفرق (انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٤٩) .

بشأنها ما لم يثبت أنه قصد منه التحايل على القانون (٥٠مكرر) •

أما ما يجريه منها فى أثناء مدة انتفـاع المستأجر ، فان كان من الاصلاحات الضرورية (٥٠مكررثان)،وكان يعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة أو بتسهيل الانتفاع بالمكـان المؤجر أو بتوفير الطمأنينة له فى بقائه فى هذا المكان ، فيستحق من أجله زيادة اضافية فى الأجرة ، ولو أجراه دون موافقة المستأجر (٥١) • وان كان من الاصلاحات الضرورية

(٥٠مكرر) نقض مدنى ٧ فبـراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٢١ سـنة ٤٩ ق ، ١١ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سنة ٤٩ ق •

(٥٠مكررثان) نقض مدنى ٢٧مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٩ ق • وقد جاء به أنه آذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير من طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الايجارية تأثيرا محسوسا ، أو اذا أقيمت منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مسكنا جديدا فان هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لاحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الانشاءات المذكورة فى ظله . أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء او اقامة حائط لفصل جزء من مكان والتى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة ، فهذه يضاف ما يقابلها — بعد تقويمها — الى الاجرة القانونية ، والواجب فى هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ما لم يثبت أن القصـد من الاتفاق هو التحايل على الاحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضى عنـدئذ سلطة التقدير ، نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢ — ١١٩٣ قاعدة ٢٢٧ ، ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٨٨ سـنة ٤٩ ق ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ قاعـدة ٧٨ ، ١٤ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣ قاعدة ٥٠ •

وتكييف التعديلات التى تجرى فى العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها او انها بسيطة لا تحدث هذا الاثر هو تكييف قانونى يستند الى تقدير واقعى تستقل به محكمة الموضوع ، ولا تخضع فيه لرقابة محكمة النقض الا ان هذا مشروط بأن يكون استخلاصها سائغا ومؤديا الى النتيجة التى انتهت اليها (نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٥٩ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢ — ١١٩٣ قاعدة ٢٢٧) •

(٥١) قرب فى هذا المعنى مصر الوطنية ٣٠ يونيه ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤٢٩ — ٢١٩ ، وانظر مصر الابتـدائية ١٤ يناير ١٩٥٤ فى القضـية رقم ٢٢٣٧ لسنة ١٩٥٣ •

=

التى لاتعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة ، بل تعد من أعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على المبنى والتى يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة فى الأجرة (٥٢) الا منذ أن نص القانون ١٣٦/١٩٨١

= وقد اعتبرت من هذا القبيل ازالة دور علوى للتخفيف عن باقى الادوار باعتبار أن هذه الازالة وقد خففت من حمل باقى الادوار قد أطالت عمر المبنى ووفرت مزيدا من الطمأنينة لسكان باقى الادوار ، وقضت المحكمة بتوزيع أجرة شقق هذا الدور على باقى وحدات المبنى (مصر الابتدائية الدائرة ٥ فى ١٦ يونيه ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٠٦٨ سنة ١٩٦٧ أشار اليه العطار فى ص ١٠٥) .

وفى هذا المعنى انور العمروسي فى قواعد واجراءات ايجار الاماكن وتخفيض الاجرة سنة ١٩٦٦ نبذة ٢٩ حيث يقول : اما ما يستحدث من اصلاحات فان كان من الاصلاحات الضرورية ، فيلزم المستأجر الزيادة التى تقابلها ولو اجريت بغير موافقته ، وأن كانت من التحسينات فلا يلزم المستأجر بمقابلها الا اذا كانت اجريت بناء على طلبه .

وايضا كامل محمد بدوى فى المرجع فى قانون ايجار الاماكن طبعة سنة ١٩٦٣ ص ١٤٢ نبذة ١٦٥ حيث يقول تحت عنوان « اثر التحسينات والاضافات التى يحدثها المؤجر فى العين » : اذا أجرى المؤجر تحسينات أو اضافات فى العين بعد الشهر المعتبر شهر القياس (ابريل ١٩٤١ أو ما نص عليه القانون غير ذلك) وقبل بدء انتفاع المستأجر لم تعد أجرة القياس تمثل الاجرة الحقيقية للعين اذ لو كانت هذه التحسينات او الاضافات موجودة وقتئذ لكان ولابد أن تزيد أجرة العين تبعا لها ، وعلى هذا يجب أن يضاف الى اجرة شهر القياس ما يقابل هذه التحسينات من اجرة لزيادة الانتفاع بالعين المؤجرة (القضية رقم ٣٨٤٢ سنة ١٩٥٣ كلى مدنى مصر فى ٣٠ ديسمبر ١٩٥٣) .

(٥٢) مصر الابتدائية ٢ يناير ١٩٥٨ (الدائرة ١٣) فى القضية رقم ٤٠٠٤ سنة ١٩٥٦ ، والدائرة ٩ فى ٣٠ نوفمبر سنة ١٩٦٨ فى القضية رقم ٤٩١٦/١٩٦٧ وقد اعتبر انفاق مبلغ ٤١٥ ج على اصلاح المصعد من قبيل الاصلاحات الضرورية او اعمال الصيانة المقصود بها المحافظة على العقار والتى يلتزم بها المؤجر قانونا ، فلا يستحق عنها زيادة فى الاجرة ، الدائرة الثانية أول أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ و ٢٦ ديسمبر سنة ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٣٤ سنة ١٩٥٩ وقد اعتبر استبدال مصعد جديد بالمصعد القديم من أعمال الصيانة التى لا يستحق عنها زيادة فى الاجرة .

غير أنه يلاحظ فى شأن تكاليف هذه الاصلاحات الضرورية بالنسبة الى الاماكن التى تحسب أجرتها على أساس أجرة ابريل سنة ١٩٤١ أن هذه =

فى المادة ٩ منه على توزيع أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما فيها من مصاعد بين ملاك المبنى وشاغليه (٥٢مكرر) • وان كان من التحسينات والانشاءات ، فلا يستحق عنه زيادة فى الأجرة الا اذا كان قد أجراه بناء على طلب المستأجر أو بموافقته (٥٣) • والغرض من هذه القيود هو أن لا يصبح استحداث المنشآت والمرافق فى أثناء انتفاع المستأجر وسيلة لاكراهه على تحمل زيادة فى الأجرة قد ترهقه وتضطره الى انهاء الاجارة واخلاء العين المؤجرة خلافا لقصد الشارع •

فاذا ثبت أن المالك أضاف الى العين المؤجرة بعد أبريل ١٩٤١ وقبل بدء انتفاع المستأجر الحالى أماكن جديدة كغرف أو حمامات أو جراج أو حديقة أو أوجد فيها مرافق لم تكن موجودة من قبل كالمصعد والتليفون وسخان المياه والتركيبات الكهربائية والتوصيل الى المجارى العامة ، فنفرق بين ما يعتبر انشاء لأماكن جديدة تضم الى الأماكن القديمة وبين ما يعتبر مجرد تحسين أو اضافة مزايا جديدة للمكان الأصلى ، فالأولى يصح أن تقدر لها أجرة خاصة وفقا للقانون الذى يسرى عليها بحسب تاريخ انشائها سواء أكان هو قانون سنة ١٩٤٧ أو قانون ١٩٥٢ أو قانون ١٩٥٨ أو قانون سنة ١٩٦١ وتخضع لكل التعديلات التى تستحدثها

= التكاليف قد تضاعفت عدة اضعاف بحيث أصبح اقل اصلاح منها يستغرق الاجرة كلها ، وليس هذا من العدالة فى شىء ، لذلك قضت محكمة مصر (الدائرة ٩) بتاريخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٤٥٧٩ سنة ١٩٥٥ بأنه وان كان الاصل فى الاصلاحات الضرورية انها تقع على عاتق المالك وحده الا أن قضاء هذه المحكمة قد جرى تحقيقا للعدالة على الزام المستأجر بقيمة الفرق بين تكاليف هذه الاصلاحات وقت اجرائها وقيمة تكاليفها فى أبريل ١٩٤١ . وعندى أنه من الانسب تحميل المالك هذا الفرق مع السماح له بزيادة فى الاجرة تقابل ذلك .

(٥٢مكرر) أنظر ما سيجىء فى البابين الثانى والثالث بشأن الالتزامات الاخرى التى تقع على عاتق كل من المالك والمستأجر .

(٥٣) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٣ مارس ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٩٧ لسنة ١٩٥٣ ، و (الدائرة ١٣) ٢٩ أكتوبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٧٧٢ سنة ١٩٦١ وقد جاء فيه أنه اذا كانت الزيادة فى الاجرة بسبب تغيير =

القوانين الخاصة بذلك (٥٤) • أما الثانية فيجب أن يقوم الانتفاع بها بحسب الأسعار السائدة وقت انشائها (٥٥) وأن تضاف قيمتها الى الأجرة المحسوبة على أساس أجرة أبريل ١٩٤١ (٥٦) • فاذا تم تقويم مقابل الانتفاع بالتحسينات باتفاق الطرفين تعين العمل به (٥٧) ، ما لم يثبت المستأجر أن هذا التقويم كان مبالغا فيه بقصد التحايل على أحكام القانون ، فتقدر المحكمة قيمته (٥٨) •

= الاستعمال (من مسكن خاص الى شركة تجارية) واستئجار المخزن والتندة فلا يجوز المطالبة بالعدول عنها الى الاجرة المذكورة بالعقد الاصلى .

(٥٤) فى هذا المعنى العطار ص ٩٧ والهامش ١ . ويعتبر بناء سور لحديقة مدرسة أو فيلا مؤجرة من قبل مجرد تحسين لا انشاء لمكان جديد .

(٥٥) فى هذا المعنى العطار ص ١٠٥ •

(٥٦) فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) فى ١٧ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، و ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ و ٤ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٥٣٥ سنة ١٩٥٤ ، و (الدائرة ١٣) فى ١٠ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٢٠ سنة ١٩٥٣ .

ويلاحظ ما تقدم من أنه اذا ادخل المؤجر تعديلات جوهرية غيرت فى طبيعة العين وطريقة استعمالها ، كما اذا حول غرفة من الدور الارضى الى دكان ، فانه يحق له ليس اضافة زيادة مقابل هذه التعديلات فحسب بل اعتبار العين منشأة انشاء جديدا وحساب أجرتها على هذا الاساس (راجع ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذتى ٥٧ و ٦٨) .

(٥٧) نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٠ فبراير ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الخامسة فى ١٤ ابريل ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٥٧٧ سنة ١٩٦٤ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٩ — ٦٦٣ — ١٠٦ (يراجع ملخصه فى هامش ٥٠ ص ٢٢٣) . وأيضا نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٣/٥٢٧ ق ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٤٣/١٣٦ ق ، أول فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٤٤/٣٥٣ ق .

(٥٨) نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٥ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٣٤٥ سنة ١٩٥٣ ، ١٤ ابريل ١٩٥٨ فى القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٧ ، مصر الدائرة الثانية ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ المشار اليه فى الهامش السابق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف =

وقد جرت بعض المحاكم على تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات فى ذاته بقطع النظر عما تكلفته هذه التحسينات من نفقات (٥٩) .

وذهب بعضها الى تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات من طريق حساب قيمة تكاليفها واستهلاكها على عشر سنوات مع فوائد ١٠٪ (٦٠) وذهب بعض آخر الى استهلاك تلك التكاليف على عشر سنوات دون فوائد (٦١) ، وذهب غيرها الى استهلاك قيمة الاصلاحات والترميمات على خمس سنوات (٦٢) .

ورأى بعض آخر ألا يحمل المستأجر الا قيمة ثلثى تكاليف الاصلاحات وأن يستهلك قيمتها على خمس سنوات (٦٣) .

وتجدر ملاحظة الفرق بين ما ذهب اليه الفريق الأول من الأحكام

= رقم ٢٩٣٥/٩٠ ق ، نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ١٤ يناير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤١/٧٧ ق مجموعة احكام النقض ٢١ — ٢٢ — ٥٠ ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٣٦/ ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤٦٨ — ٨٩ ، أول فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٣٥٣/٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ .

(٥٩) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) فى ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٨٧ ق .

(٦٠) استئناف القاهرة ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٥٤٥ سنة ٨٧ ق .

(٦١) استئناف القاهرة ١٢ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٢٤ سنة ٨٧ ق .

(٦٢) مصر الابتدائية الدائرة ١٢ بتاريخ ١٧ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٢٥٧ سنة ١٩٥٥ ، والدائرة الرابعة بتاريخ ٢٩ مارس ١٩٥٨ فى القضية رقم ٣٣٥١ سنة ١٩٥٧ ، والدائرة الخامسة فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٦٢٣ سنة ١٩٦٣ ، استئناف القاهرة ٣ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٧٣١٤ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق .

(٦٣) استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٠١٢ سنة ٨٧ ق .

وأحكام المذاهب الأخرى من حيث ان الأول يضيف زيادة مستمرة مقابل الانتفاع بالتحسينات باعتبار أن الزيادة فى الانتفاع التى ترتبت على تكاليف التحسينات زيادة مستمرة ، فى حين أن المذاهب الأخرى لا تنظر الى أن تكاليف التحسينات قد حققت زيادة مستمرة فى انتفاع المستأجر ، وانما تقتصر على ايفاء المؤجر ما أنفقه فى اجراء هذه التحسينات مقسطا على عدد من السنين بحيث تعود الأجرة الى أصلها كما كانت قبل اجراء التحسينات بمجرد سداد قيمتها كلها أو بعضها على اختلاف بين تلك المذاهب ، كما لو كان المؤجر قصد أن يقرض المستأجر قيمة تلك التكاليف، الأمر الذى هو أبعد ما يكون عن قصد المؤجر • ولذلك نرى أن مذهب الفريق الأول من الأحكام هو الأولى بالاتباع من حيث مبدؤه لانه الأقرب الى قصد العاقدين اذ أن المالك انما يقوم باجراء التحسينات فى ملكه على سبيل تحسين استثماره لا لمجرد أداء خدمة للمستأجر بتعجيل تكاليف التحسينات لحساب هذا الأخير (٦٤) •

وبهذا الرأى أخذ قضاء محكمة النقض حيث جرى على أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات اللصيقة الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الأجرة التى تحدد على الأسس التى قررتها تشريعات ايجار الأماكن المتعاقبة ، واذا اتفق الطرفان على ذلك وجب اعمال اتفاقهما ما لم يثبت أن القصد منه هو التحايل على أحكام

---

(٦٤) قرب من ذلك نص المادة ٣/٣٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى تقضى بزيادة الاجرة السنوية زيادة دائمة بمقدار ١٢٪ من قيمة أعمال الترميم والصيانة بما لا يجاوز ٥٠٪ من القيمة الايجارية (انظر ما سيجىء فى الباب الثانى من القسم الثانى) ، وهو يختلف عن النظام الذى كان يأخذ به القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ الذى كان يقضى باعتبار تكاليف الصيانة والترميم، سواء أنفقها المالك من ماله أم قامت بانفاقها الجهة الادارية على سبيل القرض من جانبها ، بمثابة قرض للمستأجر يلزم برده مع فوائده على اقساط شهرية يقدر كل منها بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الحالية .

القانون ، فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير (٦٤مكرر) ، ويشترط فى التحسينات والاصلاحات التى يستحق المؤجر فى مقابلهـا زيادة فى الأجرة أن يكون قد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص دون أن يكون المستأجر هو الذى قام بها ، واذ كان المالك يستهدف باجراء التحسينات فى ملكه العمل على زيادة دخله وتحسين استثماره للعين وليس مجرد أداء خدمة للمستأجر ، وكان ما عرضه الطاعن بهذه المثابة على محكمة الموضوع من ايفـاء المطعون عليهـا — المؤجرة — ما أنفقتـه فى أداء التحسينات دون اضافة ما يقابلها الى الأجرة الأصلية بعيدا عن قصـد المؤجر ، وكان الأصل أنه يتعين تقويم هذه التحسينات واضافة مقابل الانتفاع بها الى الأجرة القانونية ، فانه لا يجوز العدول عن هذا الأصل دون قبول صريح من المؤجر ، ويكون لا على الحكم ان هو أغفل الرد على هذا الطلب الذى خلت الأوراق من دليل على قبوله (٦٥) .

ويكون تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات من طريق تقدير قيمة

(٦٤مكرر) نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق ، وايضا قضت محكمة النقض بتاريخ ٧ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٢١ سنة ٤٩ ق بأن احكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين أرقام ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التى ادمجت فيه تحت رقم المـادة ٥ مكررا ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ — والتى أجريت التحسينات فى ظلها — ان الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قـد ادخلها فى العين المؤجرة قبل التاجير ، تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة التى تحدد على الاسس التى قررتها تلك القوانين ، فاذا أتفق الطرفان على ذلك ، وجب اعمال اتفاقهما ، ما لم يثبت ان القصد منه هو التحايل على احكام القانون فيكون للقاضي عندئذ سلطة التقدير . (وايضـا نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجمـوعة احكـام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ — ٧٨ ، مجمـوعة أحكام النقض ٢٩ — ٢ — ١٨١١ — ٣٥٠ ، ١٦ فبراير ١٩٧٧ مجمـوعة أحكام النقض ٢٨ — ٤٦٨ — ٨٩ ، ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٢٠٢ — ٥٠ ، ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥) .

(٦٥) نقض مدنى اول فبراير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٨١ — ٧٦ ، واول نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٦٥٦ — ٣١٩ (بشأن المصاعد) .

تكلفتها وقت احداثهـا ثم حساب ريع هـذه القيمة وفقـا لأحـكام القانون (٦٦) • ويعتبر تقـدير قيمة تكاليف التحسينات بأسعار وقت احداثها مسألة واقع مما يدخل فى السلطة التقديرية لقاضى الموضوع • أما تقدير مقابل الانتفاع بالتحسينات على أساس ريع قيمة تكاليفها ، فيطبق فيه القاضى أحكام القانون ، ومنها أحكام القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ اللذين يخولان المالك الحق فى ريع بنسبة ٨٪ من قيمـة تكاليف المبانى (٦٦مكرر) أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى يرفع هـذه النسبة الى ١٠٪ أو القانون ١٩٨١/١٣٦ الذى يقصر هذه النسبة على ٧٪ ، كل منها فى نطاقه الزمنى الخاص به • ويسرى هذا الحكم على تحديد مقابل الانتفـاع بالتحسينات التى استجدثت أو تستحدث من تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ سواء فى مبانى أنشئت فى ظل هذا القانون وما بعده ، أو فى مبانى أنشئت قبـل ذلك وخضعت للقوانين السابقة عليه • فاذا كانت التحسينات قد أحدثت قبل التاريخ المذكور ، فلا ينطبق عليها هذا الحكم ، بل يخضع تقدير مقـابل الانتفاع بهـا لأحكام القانون المدنى نظرا لخلو قوانين ايجارات الأماكن السـابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ من نص فى هذا الشأن ، فيحسب مقابل الانتفاع بها على أكثر تقدير بواقع ٧٪ من قيمة تكاليفها وفقا لحكم المادة ٢٢٧ مدنى • ويعتبر ذلك مسألة قانونية يخضع فيها القاضى لرقابة محكمة النقض (٦٧) •

أما اذا ادعى المؤجر اضافة شيء من هذا القبيل ثم ثبت أنه كان

---

(٦٦) فى هذا المعنى سمير تناغو ، فى تحديد مقابل التحسينات فى اجرة الاماكن ، مجلة كلية الحقوق ، الاسكندرية ١٩٧١/١٩٧٠ ص ٥٢١ ومـا بعدها وبخاصة ص ٥٢٨ ، وقارن عكس ذلك استئناف مصر ١٣ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٣٦٦ سنة ٧٧ ق المشار اليه فى الهامش ٥٩ من ص ٢٣٠ .

(٦٦مكرر) نقض مـدنى ٢٩ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٩٤٢ سـنة ٤٩ ق •

(٦٧) سمير تناغو فى المرجع آنف الذكر ص ٥٣١ .

موجودا فى أبريل ١٩٤١ ، فلا تستحق عنه زيادة (٦٨) • واذا ثبت أن الاضافة حدثت بعد أبريل ١٩٤١ وقبل ابرام عقد المستأجر الحالى ، فيستحق المؤجر زيادة فى الأجرة على ألا تجاوز ما اتفق عليه فى العقد لأن العقد من نسأنه أن يلزم المؤجر اذا سمى أجرة دون الحد الأقصى ، وان كان يقع باطلا فيما جاوز هذا الحد (٦٩) •

واذا تمت التحسينات أو الانشاءات فى أثناء انتفاع المستأجر الحالى ، فلا يجبر هذا على دفع زيادة فى الأجرة تقابل الانتفاع بها ، ولكن لا يكون له أن ينتفع بها دون مقابل (٧٠) • فاما أن يقبل دفع الأجرة وينتفع (٧١) • واما ألا يقبل ولا ينتفع •

غير أنه يشترط فى التحسينات والاضافات التى يستحق المؤجر فى

---

(٦٨) مصر الابتدائية ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٨٨٢ لسنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه اذا ادعى المؤجر ان زيادة الاجرة فى العقد الحالى عما كانت عليه فى شهر ابريل ١٩٤١ يبررها زيادة غرفة استحدثت فى المكان المؤجر ثم ثبت أن الغرفة المذكورة كانت موجودة فى ابريل ١٩٤١ ، تعين خفض الاجرة الى ما كانت عليه فى أبريل ١٩٤١ مضافا اليها العلاوة القانونية .

(٦٩) وتميل المحاكم الى اعتبار الاتفاق على الزيادة المقابلة للتحسينات صحيحا متى ثبت لها حصول اصلاحات وتحسينات حقيقية ، فلا تتدخل فى تقدير مقابل التحسينات الا اذا ثبت لديها أن فى المقابل الذى تم الاتفاق عليه مبالغة كبيرة (مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٤ ابريل ١٩٥٨ فى القضية رقم ٤٦١١ سنة ١٩٥٩) .

(٧٠) مصر الدائرة ٩ فى ٢٠ أبريل ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٥١٥/ ١٩٦٧ .

(٧١) قضت محكمة مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — بتاريخ ١٣ مارس ١٩٥٤ فى القضية رقم ١٥٩٧ بأنه « اذا كان ثابتا من الاقرار المقدم من المدعى عليه أن المدعى قد اقر بانه قبل زيادة الاجرة من ١٥٠ قرشا الى ٢٠٠ قرش نظير الاصلاحات التى قام بها المالك بالعين المؤجرة وقد صدر هذا الاقرار من المدعى فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهو مقيم بالعين المؤجرة ، فانه من الناحية القانونية لا يعتبر هذا القبول واقعا تحت ضغط فتنعدم بالنسبة اليه حكمة التشريع التى قضت بابطال الاتفاق على أجرة تجاوز الحد القانونى ولا يجوز له خفض ما قبله مختارا » .

مقابلها زيادة فى الأجرة أن يكون قـد استحدثها هو أو سلفه من ماله الخاص (٧٢) .

أما اذا أدخل المستأجر نفسه على العين المؤجرة تغييرات أو تحسينات سواء أكان ذلك باذن المؤجر ، أم كان بغير اذنه اذا كانت تلك التغييرات لا تضر بالعين ، فزاد انتفاعه بالعين بسبب هذه التغييرات أو التحسينات ، فلا يكون للمؤجر المطالبة بزيادة الأجرة مقابل ما زاد فى انتفاع المستأجر لأن زيادة الانتفاع ناتجة من فعل المستأجر ونشاطه ومقدرته وما بذله من نفقات (٧٣) .

---

(٧٢) مصر الابتدائية (الدائرة ٣٠) فى ٣١ يناير ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢٥٥٢ سنة ١٩٥٧ .

(٧٣) نقض مدنى أول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧٨ سنة ٤٥ ق ، مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٢ — ٣٠٩ — ٥٦٥ ، الجيزة (الدائرة الاولى) ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٩٦٦/٢٥ وقد جاء فيه « انه تفريعا على ما ثبت مما قرره المدعى (المؤجر) بصحيفة دعواه من أن المدعى عليه (المستأجر) هو الذى أجرى تعديلا بشرفة باقامة حواجز زجاجية وخشبية جاعلا منها حجرة ، زيادة فى الانتفاع بالعين ، وكان الامر غير ضار بالعين ، مما يجيزه القانون له بغير اذن من المالك ، مادام غير ضار بالعين ، وكان له حق فى الانتفاع بالعين بالمقابل المحدد لها مادام المؤجر لم يقم بأى تحسينات أو اصلاحات تزيد من الانتفاع بها بمال من جانبه ، وليس له سوى المطالبة باعادة الحال الى ما كان عليه عند انتهاء الاجارة اذا ما تراءى له ذلك . أما مطالبته المستأجر بزيادة الاجرة ، وهو لم يقم بالتعديلات من ماله ، فان طلبه هذا يكون غير قائم على أساس سليم فى القانون ، ولا يمكن القياس على حالة قيام المؤجر باجراء التحسينات ، اذ ان الفارق كبير فى كلتا الحالين . ففى حالة قيام المؤجر بالتحسينات والاصلاحات يكون قد أنفق فيما قام به مالا انتفع المستأجر بنتاجه ، وحق للمؤجر طلب مقابل الزيادة فى الانتفاع . أما فى حالة قيام المستأجر باجراء تحسينات او تعديلات غير ضارة بالعين ، فانه هو الذى أنفق مقابل ما أدخل على العين وحق له الانتفاع بها مادام يؤدى المقابل المحدد للعين بحالتها ، وحق للمستأجر عند انتهاء العلاقة التأجيرية المطالبة بتعويض عما زاد فى العين من تحسينات بالشروط المقررة فى المادة ٥٩٢ مدنى ، وكان المدعى وهو لم يقم باجراء التعديلات المقال بها ، غير محق فى طلب زيادة القيمة الايجارية ، متعينا رفض دعواه » .

وفى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٦ مايو =

وطبقا لنص المادة ٥٩٢ مدنى خول المشرع المؤجر الحق فى طلب ازالة البناء الذى يقيمه المستأجر فى العين المؤجـرة دون علمه أو رغم معارضته ، أو فى استبقائه ، فان طلب ازالته وجب على المســتأجر أن ينزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين الى أصلها ، وللمؤجر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذى يصيب العين ان كــان له مقتض . وان طلب استبقاءه فعليه أن يرد المستأجر أدنى القيمتين : ما أنفقه فى هذه المبانى أو ما زاد فى قيمة العقار . ومؤدى ذلك أن البناء الذى يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون اذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجـرة معلقا على شرط واقف هو اعلان رغبته فى تملك البناء ، ويعــد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر فى تملكه (٧٤) .

كذلك اذا كانت التحسينات قد أدخلها على العين مستأجر سابق من ماله الخاص ، ثم تركها فى العين عند اخلائها دون مقابل ، فان المؤجر لا يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع الناشئة من هــذه التحسينات (٧٥) .

بيد أن هذه القاعدة ليست متعلقة بالنظام العام ، بل يجوز الاتفاق

= ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٥٨٣٢/٩٠ ق .
انظر فى حكم القانون المدنى فى التحسينات والتعديلات التى يجريهـا فى العين المؤجرة كل من المؤجر والمستأجر كتابنا فى شرح عقد الايجار طبعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٢٥ وفيه تفصيلات مهمة جدا .

(٧٤) نقض مـدنى ١٢ مارس ١٩٨٠ فى الطعن ٤٦/٢٣٢ ق مجـلة القضاة يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٥ وقد جاء فيه تطبيقا لما ورد فى المتن انه لما كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن المطعون عليهم — المؤجرين — لم يبدوا رغبتهم فى تملك المبانى التى أقامها الطاعن — المستأجر — من ماله الخاص ، فان هذه المبانى تبقى مملوكة لهذا الاخير ولا يحق للمطعون عليهم ان يطالبوا بمقابل انتفاع عنها . وانظر مؤلفنـا فى عقد الايجـار ط ١٩٨٥ نبذة ٢٢٥ مكرر ص ٥٠٩ وما بعدها .

(٧٥) مصر (الدائرة ٣٠) فى ٣٠ يناير ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢٥٥٢ سنة ١٩٥٧ ، وفى هذا المعنى العطار ص ١٠٥ .

على ما يخالفها ، فمتى ثبت أن المدعى قد قبل — بمحض اختياره أثناء اقامته بالعين بمقتضى عقد يسرى عليـــه قانون ايجار الأماكن وتحت حمايته — زيادة الأجرة فى نظير التحسينات والانشاءات التى قام هو أو مستأجر سابق بادخالها على العين المؤجرة والتى زادت فى منفعتها فلا يجوز له بعد ذلك طلب تخفيض ما قبله مختارا ، ولا أن يحتج بأن الأجرة المتفق عليها والمطلوب تخفيضها تزيد عن الأجرة القانونية مادام الاتفاق على زيادة الأجرة نظير التحسينات التى أجراها هو فى العين المؤجرة قد تم بمحض ارادته (٧٦) •

وكما يجوز للمؤجر اضافة مقابل التحسنات التى أجراها فعلا على الوجه المتقدم ، يجوز له أيضـــا اضافة مقابل التحسينات التى تعهـد باجرائها • والاتفاق الذى يتم على ذلك يكون واجب الاتباع ولا يجوز للمستأجر طلب خفض هذا المقابل طالما أن الاتفاق عليه كان جديا ، وفى هذه الحـــالة اذا أخل المؤجر بالتزامه اجراء هذه التحسينات فليس للمستأجر الا مطالبة المؤجر قضائيا بتنفيذ ما التزم به (٧٧) ، ولا يجوز له خفض الأجرة الا اذا أصبح التنفيذ العينى مستحيلا • أما ان ثبتت صورية الاتفاق المذكور أو أن الغرض منه التحايل على القانون ، فـــلا يعمل به •

وفى جميع الأحوال يقع على المؤجر الذى يدعى اجراء تعـــديلات أو تحسينات أن يثبتها وتاريخ اجرائها ، وليست المحكمة مكلفة باجابة طلبه اجراء المعـــاينة متى وجدت فى أوراق الدعوى ما يكفى لتكـــوين عقيدتها (٧٨) •

---

(٧٦) مصر الابتدائية ١٠ يناير ١٩٥٧ (الدائرة ١٣) فى القضـــية رقم ١٩٧٣ سنة ١٩٥٤ كلى مصر .

(٧٧) مصر الابتدائية ١٧ مارس ١٩٥٦ فى القضية رقم ٤٥٦٢ ســـنة ١٩٥٤ ، مصر (الدائرة الرابعة) فى ٢ يناير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٣٥٤٣ سنة ١٩٥٣ مشار اليه فى الهامش ٥٠ ص ٢٢٥ .

(٧٨) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ .

٣٠ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن — تقدم أنه يجوز للمؤجر أن يضيف الى الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الأجــرة القانونية مقابلا لكل التزام لم يكن ملزما به طبقا لأحكام ذلك العقد • وتطبيقا لذلك اذا لم يكن عقد أبريل ١٩٤١ يخول المستأجر حق التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار الى الغير ، ثم اتفق فى الاجارة الجديدة — بفرض حصولها بعــد آخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ — على أن يكون له هذا الحق ، جاز للمؤجر أن يقوم هذا الحق وأن يضيف قيمته الى الأجرة المحددة فى عقد أبريل ١٩٤١ ويتكون من مجموعهما الأجرة الأساسية التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية الحالية (٧٩) ، فاذا كانت الأجرة

---

(٧٩) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ (وقــد أوردنا ملخصــه فى هامش ٥٠) ، وايضــا ١٨ فبــراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، و ٢٧ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٤٠ سنة ٤٣ ق ، و ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجمــوعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ، ١١ أبريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٧ ق ، مصر (الدائرة الاولى) ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ ، وقد جاء فيه أنه لا مراء فى أن حق التأجير من الباطن مزية للمستأجر من حق المؤجر أن يقومها على استقلال بحيث يتكون من مجموع قيمتها وقيمة أجرة المثل مقدار الاجرة المستحقة ، ذلك أنه يبين من احكام القانون ١٢١/١٩٤٧ وبخاصة حكم الفقرة ب من المادة الثانية فى خصوص حالة طلب الاخــلاء بسبب التأجير من الباطن ان المشرع عندما راى وجوب امتداد عقود الايجار الجارية وتثبيت اجرة الاماكن المؤجرة راى ان يهدر ما كان مقررا فى عقــد الايجار وقت صدوره من حقوق للمستأجر ليست من لزوم انتفــاعه بالعين المؤجرة فى حدود الغاية التى هدف اليها ، ومنها حق التأجير من الباطن ، ومن ثم يكون التزام حد الاجرة التى تتفق واحكام هذا القانون قد روعى فيــه امتناع هذه الحقوق على المستأجر ، فان منحت له فبقيمتها ، مضافة الى الاجرة التى وضع لها الشارع حدا فى القانون — وانه وان كان من حق المؤجر تقويم هذه الميزات ، الا ان هذا التقويم يخضع دواما لرقابة المحكمة. ويصح الاستئناس فيه فى حالة الترخيص بالتأجير من الباطن بنسبة الـ ٧٠٪ الواردة فى المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ بالنســبة للاماكن التى تؤجر بقصد استغلالها مفروشة باعتبارها حداً اعلى لمــا تقوم به هــذه الرخصة . . . ومتى كان ذلك وكانت النسبة التى تبدو ملائمة وعادلة فى معرض تقويم رخصة التأجير من الباطن مع مراعاة ظروف الدعوى كافة ، خاصة ما اتصل منها بالمدعي ، وهى ٤٠ ٪ من أجرة المثل كما انتهى اليه تقرير الخبير الذى رات المحكمة اعتماده .

المتفق عليها فى أبريل سنة ١٩٤١ عشرة جنيهات مثلا دون أن يكــون للمستأجر حق التأجير من الباطن ، ثم أجرت العين ذاتها بعد ذلك الى مستأجر آخر رخص له فى التأجير من البــاطن ، جاز للمؤجر أن يقوم هذه الرخصة بأربعة جنيهات مثلا وأن يعتبر الأجرة الأساسية أربعــة عشر جنيها بدلا من عشرة جنيهات وأن يضيف اليها الزيادة القانونية حسب الفئة المقررة لنوع المكان وفقــا للمادة الرابعــة من القــانون ١٢١/١٩٤٧ (٨٠) • وغنى عن البيان أن هذا التقويم يخضع لرقــابة

= وفى هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ١٥) ١٩ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٣٦٩ سنة ١٩٦٩ .

(٨٠) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ١٥ يناير ١٩٥٦ (الدائرة ١٩) فى القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه لما كانت المادة ٤/٦ تنص على تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ ، ولما كان شرط السماح بالتأجير من الباطن يعتبر شرطا جديداً ازاء ان اجرة المثل التى حددها الخبير انما حددها دون اعتبار لهذا الشرط اى باعتبار انه لم يكن موجودا فى ابريل سنة ١٩٤١ ، لما كان ذلك فلابد من تقويم مقابل لهذا الشرط ، والمحكمة لا ترى تقويما افضل من ذلك الذى ذهب اليه الخبير بمبلغ ٣ جنيه و ١٠٠ مليم فهو فى حدود نسبة معقولة هى ٥٠٪ من الاجرة المحددة .. ولا محل لاعتراض المدعى عليه على تقدير هذا المقابل وطلبه اعادة المأمورية الى الخبير حتى يقدره على اساس الايجــارات من الباطن الحاصلة فعلا فى عين النزاع اذ ان هذا مردود عليه بأن الحــاصل فعلا لا يصح اتخاذه قياسا ، فان كان فيه غنم فلان المدعى كان معرضا ، وهو معرض فعلا فى اى وقت ، لغرم هــو اضاعة فرصة التأجير من البــاطن . فيصبح ملتزما بمقابله دون كسب له ، فالغرم بالغنم ... » .

وأيضا مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ وقد جاء فيه قول المحكمة : « وبما انه يتضح ممــا تقدم أن المدعى يسلم بأن عقد الايجار مصرح فيه بالتاجير من الباطن ، وقــد اتضح من محضر الحجز المؤرخ ٢٣ يونيه ١٩٥٥ انه وجدت عــدة مكاتب بحجرات الشقة مما يقطع بأن التصريح لم يكن صوريا بقصد رفع الاجــرة كما ذكر المدعى ، وانما تصريح حقيقى لا شائبة فيه .

« وبما أنه لما تقدم تكون زيادة الاجرة قد قبلها المدعى نظير ما يعود عليه من ربح مادى وهى مقدرة فى حدود الاجرة القانونية مرآعاة لهذا الظرف بدليل أن المدعى لم يرفع دعواه الا بعد الحكم بطرده وبعد اخراجه من العين ولذا تكون الدعوى خليقة بالرفض » .
=

المحكمة (٨١)، ويجوز للمحكمة أن تجرى بنفسها هـذا التقويم عنـد

= وقضت محكمة النقض بأن الترخيص للمستأجر فى التأجير من الباطن بعد ان كان محروما منه يعتبر مزية جديدة يوليهـا المؤجر للمستأجر شأنها شأن التحسينات التى يدخلها على العين المؤجرة فيصح تقويمها واضـافة مقابل انتفاع المستأجر بها الى الاجرة المحـددة وفقا للقانون ١٩٤٧/١٢١ (نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦) .

ونقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وقد جاء فيه أن اضافة مقابل هذه المزية الى أجرة العين المؤجـرة فى ابريل ١٩٤١ يجعل الاجرة المزيدة بهذا المقابل هى اجرة الأساس فى شـهر ابريل ١٩٤١ . فاذا كانت العين مؤجرة لتكون محلا تجاريا استحق المؤجر فوق ذلك — الزيادة فى الاجرة المقررة فى ايجارات المحلات التجارية (وهى تصل الى ٦٥٪ من الاجرة الاساسية) . وقررت المحكمة فى حكمها المذكور انه لا يسوغ القول بأنه لا يجوز الجمع بين زيادة الترخيص بالتأجير من الباطن وزيادة التأجير لاغراض تجارية ، لأن حظر الجمع انما يقتصر على حالتى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو تؤجر مفروشة ، الامر المنتفى فى واقع الدعوى ، اذ الثابت فى عقد الايجار أن الاذن بالتأجير من البـاطن جاء مجردا ولم يرخص فيه بالتأجير من الباطن مفروشا ، ولم يدع الطـاعن انه اجرها كذلك . لما كان ما تقدم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قد انتهى فى حدود سلطته الموضوعية الى ان تقدير المقابل للترخيص بالتأجير من الباطن غير مبالغ فيه ، ولم يتخذ ذريعة للتحايل على القانون وانه لم يحدد الزيادة باعتبار العين المؤجرة مصرحا بتأجيرها مفروشة ، وانما اضاف فى مقابل مزية التأجير من الباطن الممنوحة للمستأجر استنادا الى تقويم كـل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل اول ابريل ١٩٤١ ولم يجر العرف فى هـذا التاريخ بمنحه للمستأجر ، وكان الثـابت انه مع اضافة نسبة الستين فى المائة الخاصة بالاستغلال التجارى لم يتجاوز الحكم فى تقديره مقابل الترخيص معدل السبعين فى المائة باعتباره الحد الاقصى على ما سلف بيانه ، فان النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير اساس .

وفى هذا المعنى ايضا بالنسبة لتقويم مقـابل الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ .

وانظر فى المقارنة بين ترخيص المالك للمستأجر فى التأجير من البـاطن وبين اجازة القانون للمستأجر فى التأجير من باطنه مفروشا بدون اذن المالك نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٤٠٢ — ٧٨ . وقد جاء فيه أنه لا يسوغ انزال الاحكام الخاصة بالتأجير مفروشا على المزية المضافة الى المكان المؤجر فى صورة اذن للمستأجر فى تأجيره من الباطن .

(٨١) مصر (الدائرة ١٤) فى ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ =

ذلك بأهل الخبرة (٨٣) .

وتستحق هذه الزيادة سواء استعمل المستأجر رخصة التأجير من الباطن أو لم يستعملها (٨٤) ، ما لم يثبت أن هذا الترخيص كان صوريا بقصد زيادة الأجرة احتيالا على القانون كما سيجيء فيما يلي . ويجوز للمؤجر أن يتنازل عن هذه الزيادة صراحة أو ضمنا ، اذ ليس في هذا

= سنة ١٩٦٢ ، مصر (الدائرة الاولى) في ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٥ سنة ١٩٦١ ، ومصر ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٦ سنة ١٩٥٧ ، ونقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٣ — ٤٠٣ — ٧٨ وقد جاء فيه أن ميزة التأجير من الباطن التي يخولها المؤجر للمستاجر لا تسري عليها العلاوة التي يقررها القانون لما يرخص هو للمستأجر في تأجيره مفروشا دون اذن المالك .

(٨٢و٨٥) نقض مدني ٢٣ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٢٧ سنة ٤٣ ق .

(٨٣) ويلاحظ ان الزيادة التي نصت عليها المادة الرابعة بنسبة ٧٠٪ هي بالنسبة الى الاماكن التي تؤجر بقصد استغلالها مفروشة ، فلا تستحق لمجرد الترخيص بالتأجير من الباطن . ولكن يمكن أن تعتبر حدآ اقصى لتقويم هذا الترخيص كما سيجيء في المتن (في هذا المعنى نقض مدني ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨) ، مصر (الدائرة ١٤) في ٣٠ يونيه ١٩٦٢ في القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ وقد قوم هذا الترخيص بنسبة ٣٣⅓٪ من الاجرة ، وايضا مصر (الدائرة الاولى) في ٢ ديسمبر ١٩٦١ في القضية رقم ٣٣٨٠ سنة ١٩٦١ ، مصر الدائرة الاولى ١٣ نوفمبر ١٩٦٢ في القضية رقم ٢١٨٥ سنة ١٩٦٧ وقد قوم هذه الرخصة بنسبة ٤٠٪ من الاجرة) .

(٨٤) نقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ وقد جاء فيه أنه اذا كان الحكم المطعون فيه أتخذ من مجرد عدم الاتفاق على مقابل الميزة الاضافية عند التصريح للمستاجر بالتاجير من الباطن قرينة تفيد بذاتها منحها دون مقابل ، مع أن مجرد خلو التصريح بالتأجير من الباطن من ايراد مقابله لا يمنع من الاتفاق عليه فيما بعد ، ولا يحول دون المؤجر والمطالبة به أمام القضاء لتقييمه واطلاق القول بأن عدم تحديد المقابل يعني التنازل عنه لا يصلح مبررا لقضاء الحكم في هذا الخصوص ، ويكون النعي عليه بالفساد في الاستدلال في محله .

النزول مخالفة للنظام العام (٨٥)، ولكن لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذه الرخصة وأن يعفى نفسه بارادته المنفردة من دفع مقابلها (٨٦) .

ولكن ماذا يكون الحكم لو أن عقد أبريل ١٩٤١ كان يخول المستأجر حق التأجير من الباطن ؟ يظهر بادىء الرأى أن الحكم يجب أن يختلف باعتبار أن المستأجر الجديد المرخص له فى التأجير من الباطن لا يستفيد مزية لم تكن مقررة فى عقد أبريل ١٩٤١ وأن الأجرة التى كانت محددة فى ذلك العقد هى التى يجب أن تعد الأجرة الأساسية دون أى زيادة عليها .

غير أنه بامعان النظر فى أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يبين أن المشرع عندما قرر امتداد العقود الجارية وتثبيت أجرة الأماكن المؤجرة عند حد معين رأى أن يهدر فى مقابل ذلك ما كان مقررا فى عقود الايجار الأصلية من حق للمستأجر فى التأجير من الباطن ، اذ نص فى المادة الثانية من القانون على أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ... الا ... « اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير اذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير . ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » . وهذا النص يدل على أن المشرع ثبت الأجرة على أســاس الأجرة المتفق عليها فى عقد أبريل سنة ١٩٤١ مع اهدار رخصة التأجير من الباطن التى كان ذلك العقد يخولها المستأجر بوجه عام ، فيكــون اتخاذ هذه الأجرة أساسا مراعى فيه انعدام الحق فى التأجير من الباطن . فاذا وافق المؤجر على منح المستأجر هذا الحق باذن كتابى صريح وقت التأجير من الباطن — أو بموجب تصريح عام نص عليه فى عقد اجارة

---

(٨٥) سبق مع الهامش ٨٢ .
(٨٦) نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ ، وايضا ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٣ — ٤٠٢ — ٧٨ .

لاحق لآخر ديسمبر ١٩٤٣ — فانه يخول المستأجر مزية تعتبر قيمتها غير داخلة فى ضمن الأجرة التى عدها المشرع أجرة الأساس ، ويكون من حقه أن يقومها وأن يضيف قيمتها الى هذه الأجـرة ليتكون من مجموعهما ما يعد أجرة الأساس فى هذه الحالة وتضاف اليه الزيادة القانونية بحسب الفئات المختلفة (٨٧) •

ولا يغير من الأمر شيئا خلو المادة ٢٣ فقرة (ب) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ومن بعدها المادة ٣١ فقرة ب من القانون ١٩٧٧/٤٩ من مثل نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى كان يقضى بأن « لا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقا لآخر ديسمبر سنة ١٩٤٣ » ، لأن المادة ٤٣ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ قضتا باستمرار العمل بالأحكـام المحددة للأجرة فى القانون ١٩٤٧/١٢١ تعتبر كل منهما فى حينها أنهـا قضت باستمرار العمل بجميع أحكام هذا القانون الأخير التى تسهم فى تحديد الأجرة وبالقدر الذى تسهم به فى ذلك ، لأنه ظاهر مما تقدم أن نص المادة ٢ المشار اليه كان له أثر فى تحديد أجرة الأساس فى حـالة الترخيص بالتأجير من الباطن •

وجدير بالتنويه أن مجرد الترخيص من جانب المالك للمســتأجر بالتأجير من الباطن يختلف عن رخصة التأجير مفروشا المقررة للمستأجر

---

(٨٧) وكذلك اذا خول المؤجر المستأجر حق النزول عن الايجار بعد أن لم يكن مرخصا له به فى الاجارة التى كانت سارية فى شهر الاساس ، فان هذه المزية يجب أن تقوم وأن يضاف مقابل الانتفاع بها الى اجرة الاساس . واذا وافق المؤجر على نزول المستأجر عن الايجار مرة واحدة عند حصول هذا النزول ، فلأن هذه المزية تكون فورية غير مستمرة او متكررة ، فيجوز تقويمها بثمن يدفع مرة واحدة ، لا بزيادة مستمرة فى الاجرة ، وهذا مايحدث عادة عند موافقة المؤجر على بيع المستأجر الجدك الذى انشاه فى العين المؤجرة حيث يتقاضى المؤجر ثمن موافقته على النزول عن الايجار وتبقى الاجرة على حالها (انظر نبذة ١٥٤ مكرر) .

بمقتضى القانون ودون اذن المالك ، فلا تسرى فى الحالة الأولى العلاوة القانونية التى تستحق للمؤجر بمقتضى القانون فى الحالة الثانية كالعلاوة المقررة بالمادة ٤٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧ (٨٧مكرر) •

ويلاحظ أن المشرع نفسه قد جعل لرخصة التأجير من الباطن قيمة مالية فى حالة خاصة ، هى الحالة التى تكون فيها العين قد آجرت بقصد استغلالها مفروشة ، اذ أن استغلال العين مفروشة يكون فى الغالب بتأثيثها وتأجيرها من الباطن مع أثاثها • ففى هذه الحالة أباح المشرع (فى المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧) للمؤجر زيادة الأجرة بنسبة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل ، فيصح الاستئناس بهذه النسبة باعتبارها حدا أعلى لما تقوم به رخصة التأجير من الباطن (٨٨) ، على أن يراعى فى تحديد مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن مدى هذا الترخيص • فان كان شاملا العين المؤجرة كلها ، فانه يقوم بأكثر مما لو كان مقصورا على بعضها فقط كغرفة واحدة أو أكثر • فاذا كانت الأجرة القانونية العادية للمكان المؤجر ٢٠ جنيها مثلا وهو يشتمل على خمس غرف وقوم الترخيص بالتأجير من الناطن بنسبة ٥٠٪ من الأجرة العادية ، فان الترخيص بتأجير العين كلها من الباطن يخول للمؤجر فى مقابل ذلك حق اضافة عشرة جنيهات على الأجرة الأصلية • أما ان كان الترخيص مقصورا على غرفة واحدة أو غرفتين فقط ، لم يستحق المؤجر اضافة أكثر من جنيهين أو أربعة جنيهات • والقول بغير ذلك يفقد المستأجر الأصلى كل قيمة لمزية التأجير من الباطن •

ومتى تقرر أن مجرد الترخيص بالتأجير من الباطن يجب أن يقوم

(٨٧مكرر) نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٤٠٣ — ٧٨ •

(٨٨) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ ، ونقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٣٦ سنة ٤١ ق •

وأن تقابله زيادة فى الأجرة ، تعين القول بأن هذه الزيادة تسرى أيضا على المستأجر من الباطن فى علاقته بالمؤجر من الباطن ، فيجوز فى المثل الوارد فى هامش ٨٠ الاتفاق بين المؤجر من الباطن والمستأجر من الباطن على أن الأجرة ١٤ جنيها تضاف اليها الزيادة القانونية ولا يجوز للأخير أن يطلب خفضها الى عشرة جنيهات + الزيادة القانونية باعتبار أن هذه القيمة هى أجرة المثل وأن هذه الأجرة هى التى يلزم بها سواء كانت الاجارة صادرة اليه من مؤجر أصلى أو من مؤجر من الباطن ، لأنه متى قبل أن يستأجر من الباطن التزم على الأقل بالأجرة التى يلتزم بها المؤجر من الباطن قبل المؤجر الأصلى (٨٩) ، بل نرى أنه يلتزم بأكثر من هذه الأجرة بالقدر الذى يكفى لتعويض المؤجر من الباطن عن الزيادة التى يدفعها فى مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن فيما لو أنه لم تتح له فرصة استعمال هذا الترخيص (٩٠) .

---

(٨٩) فى هذا المعنى أستئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٨٢٠ سنة ٩١ ق .

(٩٠) قرب فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة ١٩) ١٥ يناير ١٩٥٦ فى القضية رقم ١٨٥٥ سنة ١٩٥٣ كلى القاهرة المشار اليه فى هامش ٨٠ ص ٢٣٩ وقد جاء فى نهاية تلخيصه أنه « اذا كان فى الايجار من الباطن غنم للمؤجر من الباطن فلأن الاخير كان معرضا ، وهو معرض فعلا فى اى وقت ، لغرم هو اضاعة فرصة التأجير من الباطن ، فيصبح ملتزما بمقابله دون كسب له . فالغرم بالغنم » أنظر ما سيجىء فى نبذة ٣٥ ص ٢٢٩ ، وقرب عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ٩٣٠ .

وهذا بخلاف نسبة الـ ٧٠٪ التى قررتها المادة ٢٨ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ مقابل التأجير من الباطن مفروشا ، فان هذه الزيادة لا تستحق للمؤجر الاصلى الا عن مدة التأجير من الباطن مفروشا فى الحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر الاصلى هذا التأجير (استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٣١ مارس ١٩٧٤) . وأنظر فى المقابلة بين هذه الزيادة والزيادة التى نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ الواردة أسبابه فيما يلى فى نبذة ٣٥ (وقارن ذلك بالزيادة المقررة بالمادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ على الاماكن المؤجرة مفروشة بنسبة تتراوح بين ١٥٠٪ و ٤٠٠٪ ووجه الاختلاف فى طبيعة هذه الزيادة الاخيرة والزيادة المقررة بالقوانين السابقة) فى تعليق لنا على حكم نقض مدنى فى مجموعة الابحاث المهداة من كلية الحقوق جامعة القاهرة الى ذكر الاستاذ الدكتور السنهورى بمناسبة مرور اربعين عاما على صدور التقنين المدنى الحالى سنة ١٩٩٠ .

على أنه لابد فى كل ذلك من أن يكون الترخيص فى التأجير من الباطن جديا أى غير صورى ، لأنه متى ثبت أنه لم يقصد به الا الاحتيال على القانون لرفع الأجرة ، فلا يعتد به ويكون رفع الأجرة باطلا (٩٠مكرر) •

وكذلك لابد عند استعمال هذا الترخيص من أن تكون الاجارة الأصلية والتأجير من الباطن حقيقيين لأنه اذا ثبت أن الغرض من كلتا الاجارتين انما هو تمكين المؤجر الأصلى من التحايل على القانون لزيادة الأجرة على المستأجر الحقيقى الذى سمى مستأجرا من الباطن وجب أن يرد عليه قصده وتحسب له أجرة المثل دون اقامة أى وزن للترخيص بالتأجير من الباطن •

وانما لابد فى ذلك من التمسك بصورية الاتفاق على التأجير من الباطن أمام محكمة الموضوع ولا يجوز التمسك بها لأول مرة أمام محكمة النقض (٩١) •

٣١ ــ اضافة مقابل لتحسين صقع المكان المؤجر ــ ونظرا لأن التشريعات الاستثنائية قد استمر العمل بها حتى الآن مدة طويلة ، ولأن الأجرة المتخذة فيها أساسا لتحديد الأجرة القانونية هى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أى الأجرة التى كانت سارية منذ أكثر من ٤٠ سنة ، ولأن الدولة قد قامت خلال هذه المدة بتنفيذ مشروعات عمرانية كبرى مثل مشروع كورنيش النيل ومشروع توسيع شارع بورسعيد ومشروع توسيع شارع شبرا وغير ذلك من المشروعات سواء فى القاهرة أو فى غيرها من المدن ، ونظرا لتضاعف سكان بعض المدن كالقاهرة فى هذه الفترة وامتداد رقعتها وسريان العمران الى أطارف منهـا كانت الى عشرين

(٩٠مكرر) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤١/٥٦٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ ــ ٩٣٦ ــ ١٧٨ •

(٩١) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ فى مجموعة احكام النقض ٢٧ ــ ٩٣٦ ــ ١٧٨ •

سنة خلت تكاد تكون خالية ، فقد حدث أن تغير خلال هذه المدة صقع الكثير من الأماكن التى يسرى عليها التشريع الاستثنائى تغييرا كبيرا رفع من قيمتها ومن منفعتها ومزاياها أضعافا بحيث اذا بيعت اليـوم أرضها وحدها بيعت بأضعاف ما تباع به الأماكن التى كانت مماثلة لها فى القيمة وفى الصقع فى أبريل ١٩٤١ والتى لم يطرأ عليها مثل هذا التغيير ، وذلك نتيجة لتحسن صقعها هذا التحسن الكبير . أفيكون من العدل أن تبقى أجرتها الأساسية هى الأجرة التى كانت مؤجرة بها فى أبريل ١٩٤١ أى قبل أن يتحسن صقعها هذا التحسن الذى ضاعف من قيمتها ، أم أن العدالة تقتضى أن يضاف فى حساب أجرتها الأساسية مقابل لتحسين صقعها وهو لا يعدو أن يكون مقابلا لمزايا أصبح يستمتع بها المستأجر الحالى ولم يكن لها وجود فى شهر أبريل ١٩٤١ الذى اعتبرت أجرته هى الأساس الذى يتخذ لحساب الأجرة القانونية الجائز الاتفاق عليهـا الآن ؟».

وهناك صورة أخرى من صور التصقيع العارض تحققت فى مدينة الاسماعيلية ابان الحرب العالمية الثانية ، فقد ذخرت هذه المدينة اذ ذاك بجيوش بريطانيا العظمى وحليفاتها واستأجرت هذه الجيوش الكثير من مبانى المدينة ونشطت فيها بسبب ذلك الحركة التجارية وتضاعفت أرباح التجار والصناع والعمال عدة أضعاف وتحولت بعض أحيائها فصارت مركزا لهذه الحركة التجـارية الكبيرة ، فاشتد الاقبال على استئجار الأماكن الواقعة فى هذه الأحياء وارتفعت بالتالى أجرتها بما يتناسب وما كان يدره استغلالها حتى أصبحت أجرة الدكان الذى كان يؤجر فى أبريل ١٩٤١ بجنيه واحد أو جنيهين عشرة جنيهات أو خمسة عشر جنيها ، وكان هؤلاء المستأجرون يدفعون الأجور المتفق عليها عن طيب خاطر نظرا لما كانوا يجنونه من ربح وافر . فلما انتهت الحرب وأخذت تلك الجيوش الأجنبية ترحل عن المدينة تدريجيا ، وبخاصة لما تم رحيل هذه الجيوش عقب اتفـاقية الجـلاء ، انحسرت موجـة الرواج المذكورة وتناقصت الأرباح وخفضت أجور تلك الأماكن بالاتفاق بين المؤجرين

والمستأجرين تبعا لذلك ووفقا لقانون العرض والطلب ، وحينئذ فقط فكر بعض المستأجرين فى التمسك بالتشريع الاستثنائى لخفض أجور الأماكن المذكورة الى الحد القانونى محسوبا على أساس أجـرة شهر أبريل ١٩٤١ ، ليس بالنسبة الى المستقبل فحسب بل أيضا بالنسبة الى الماضى كله بما فى ذلك فترة الرواج المشار اليها ، وطلبوا استرداد ما دفعوه زائدا عن الأجرة القانونية خلال مدة بلغت أحيانا عشر سنوات ، وبلغت الفروق المطلوب استردادها من مالك المنزل الواحد عدة ألوف من الجنيهات تربو أحيانا على ثمن المنزل كله ، وعرض الأمر على المحاكم وكان يتعين عليها أن تفصل فيه (٩٢) . فان تقيدت بأجرة شهر أبريل

---

(٩٢) انظـر الدعاوى أرقام ٧٦ و ٧٧ و ٧٨ مدنى كلى الاسماعيلية المرفوعة من احمد مرسى الغرباوى وآخرين ضد السيد نقولا تيودوروبولو والمحكوم فيها من محـكمة بورسعيد الابتـدائية بتاريخ ٢ نوفمبـر ١٩٥٥ بتخفيض اجرة ثلاثة دكاكين من ١٣ جنيه الى ٦ جنيه و ٣٤٢ مليم ومن ٢٠ جنيه الى ١١ جنيه و ٢٠٠ مليم ومن ٢٢ جنيه و ٥٠٠ مليم الى ١٢ جنيه و ٨٠٠ مليم آستنادا الى أجرة المثل فى ابريل سنة ١٩٤١ وبعد اضافة مقابل التعديلات والتحسينات المادية التى ادخلها المالك . ولكن هذا الحكم رفع عنه استئناف رقم ٢٤ مدنى سنة ٨ ق المنصورة باعتبار أنه فصل فى مسـائل ليست كلها مما يعتبر ناشئا عن تطبيق التشريع الاستثنائى الذى كان يقضى فى ذلك الوقت بعدم جواز الطعن فى الاحـكام آلتى تفصل فى منـازعات ايجارية ، وقبل الاستئناف وقضت فيه محكمة استئناف المنصورة بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٥٦ بجواز الاستئناف وقبوله شـكلا وفى الموضوع بالغاء الحكم المستأنف والحكم برفض دعاوى المستأنف عليهم مع الزامهم بالمصاريف الخ ... غير أن محكمة الاستئناف يظهر أنها تحرجت من ان تأخذ فى أسبابها بالتعليل الذى اوردناه فى المتن ، فراحت تتلمس اسبابا أخرى مختلفة لا تصلح فى نظرنا لبناء حكمها الذى لا نشك فى ان العدالة هى التي أملته عليها ، فقالت ان سكوت المستأنف عليه الثانى عن آلمنازعة فى القيمة الايجارية منذ سنة ١٩٤٤ وقبول المستأنف تخفيض القيمـة الايجارية لـما اضطربت الاحوال بالاسماعيلية وشكر المستأنف عليه المذكور للمستأنف على هذه المنحة ، كل ذلك يقطع بعدم جدية طعن المستأنف عليه المذكور فى قانونية الاجرة ، هذا فضلا عن انه لم يذكر سببا معقولا لسكوته عن المنازعة طوال هذه المـدة ولم يطعن على عقد الايجار بأى طعن يبطله قانونا كما لم يطعن على عقود الاتفاق اللآحقة لعقد الايجار والتى تؤيد قانونية الاجرة المتفق عليها بأى طعن يبطلها ، ومن ثم تكون دعواه بطلب تخفيض الاجـرة قائمة على غير اساس .

=

= نقول أن هذه الاسباب لا تصلح لبناء الحكم لانه كان ثابتا من واقعة الدعوى أن المستأنف عليه المذكور قدم عقد ايجار صادر من المؤجر نفسه عن العين ذاتها عن مدة يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ وثابت به أن الاجرة المسماة فيه هي دون الاجرة المتفق عليها في عقده بكثير وثبت انه لم يحصل على العقد المذكور الا أخيرا ، فالقول بأن سكوته يفيد عدم جدية المنازعة ليس صحيحا وانما الصحيح هو ان الاجرة التى دفعها هى الاجرة القانونية بحسب ما اوردناه فى المتن وانه لا زيادة فيها .

وفى قضية اخرى رفضت محكمة أسوان الابتدائية صراحة أن تأخذ بما ذهبنا اليه فى المتن وكانت وقائع القضية تلخص فى أن مالكا أجر فى سنة ١٩٦٣ مكانا يقع على ناصية شارعين من شوارع مدينة اسوان اللذين شملهما التوسيع فى العهد الاخير ، فأصبحا شارعين رئيسيين فضلا عن ازدهار العمران فى مدينة اسوان كلها بسبب مشروعات الثورة وذلك بأجرة شهرية قدرها ١٠ جنيهات ، فطلب المستأجر تخفيض الاجرة الى ٢٠٥ قرشا شهريا واثبت أن المكان ذاته كان مؤجرا فى سنة ١٩٥٠ من والد المدعى عليه الى شخص آخر بهذه القيمة الاخيرة ، وتمسك المدعى عليه بأن زيادة الاجرة راجعة الى تحسين صقع المحل بسبب العمران فى مدينة اسوان واضافة قيمة مقابل التحسين لهذا المحل نظرا لتوسيع شارعى عباس فريد وأبطال التحرير واضافة مقابل التصريح باستعمال المكان مقهى .

ورفضت المحكمة الاخذ بدفاع المدعى عليه وقضت بتخفيض الاجرة الى ٢٠٥ قرشا شهريا وقالت فى ذلك :

« انها لا ترى مبررا لزيادة هذه الاجرة (الواردة فى عقد المستاجر السابق المؤرخ ١٩٥٠/٦/١) التى لم يختلف عليها الطرفان اصلا ، بمقولة أن صقع العين قد تحسن بسبب زيادة العمران فى مدينة أسوان لان هذا القول يؤدى بداهة الى عدم اعمال احكام التشريع الاستثنائى على مدينة اسوان كلها لان العمران قد شمل هذه المدينة بأسرها وتأثرت تأثرا واضحا بأمجاد الثورة ، كما يؤدى هذا القول أيضا الى تعطيل أحكام هذا التشريع بالنسبة الى غالبية مدن الجمهورية العربية المتحدة التى ازدهرت كلها واتسع نطاق العمل فيها والتصنيع ، ومن ثم فان هذا الوجه من أوجه دفاع المدعى لا يقوم على أساس منطقى قانونى سليم . وبالنسبة للقول بانه قد تصرح للمدعى باستعمال العين مقهى اذا كان ذلك لا يضر بسلامة العين فان هذه الاضافة لا يمكن بحال أن تؤدى الى رفع الاجرة من ٢٠٥ قرش الى عشرة جنيهات فى حين انها تحصيل حاصل فى نظر القانون ، اذ من المقرر أن للمستاجر الحق فى استغلال العين المؤجرة بشرط عدم الاخلال بالتزاماته التعاقدية وعدم الاضرار بالمؤجر ، فاضافة المدعى عليه الى عقد الإيجار شرطا هو فى حقيقته منصوص عليه فى القانون وتزيد لنص قانونى ، ومن ثم فلا يجوز أن تضاف اجرة فى مقابل اثبات هذا الشرط ، فضلا عن أن الزيادة الكبيرة فى الاجرة لمجرد اضافة هذا الشرط تؤكد ان المقصود به مجرد =

١٩٤١ حكمت على الملاك برد مبالغ باهظة قد لا تفي بها أملاكهم • وان أرادت أن تتفادى ذلك ، تعين عليها أن تجد لها مخرجا قانونيا منه •

وظاهر أن العدالة تأبى أن ينفرد المستأجر دون المؤجر بمـزايا التصقيع المستمر أو العارض ، ولا سيما أن المؤجر هو الذى يتحمـل الغرم وحده فى الحالة العكسية أى فى حالة انحطاط الصقع أو تحول العمران عن الجهة التى فيها المكان المؤجر ، اذ يبادر المستأجر حينئذ الى انهاء العقد تخلصا من هذا الغرم (٩٣) • وقد نص القانون المدنى ذاته فيما يتعلق بأجرة الحكر على أن لا يجوز التحكير بأقل من أجرة المثل وتزيد هذه الأجرة أو تنقص كلما بلغ التغيير فى أجرة المثل حدا يجاوز الخمس زيادة أو نقصا ، على أن يكون قد مضى ثمانى سنوات على آخر تقدير (المادة ١٠٠٤ مدنى) ، فمن باب أولى يكون من حق المؤجر أن يزيد فى الأجرة التى تحسب على أساس أجرة المثل فى أبريل ١٩٤١ كلما طرأت على العين المؤجرة تحسينات فى الصقع من شأنها أن تجعل أجرة مثيلتها — ان وجدت — مصقعة فى أبريل ١٩٤١ أكثر من أجرة مثيلتهـا قبل التصقيع •

هذا فوق أن قوانين الضرائب الحديثة قد فرضت على الملاك الذين

= التحايل على أحكام القانون الاستثنائى ويتعين على هذه المحكمة منع هذا التحايل اعمالا لروح التشريع الاستثنائى وحكمته .

(اسوان الابتدائية ١٧ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٥٥/١٩٦٥ ايجارات كلى اسوان) وقد أيدت محكمة استئناف أسيوط هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٦٠ سنة ٤١ ق بتاريخ ١٥ مارس ١٩٦٧ .

(٩٣) يرى الاستاذ السنهورى أن تغيير صقع المكان المؤجر يجب أن يقام له وزن فى تحديد الاجرة زيادة ونقصا ، فيسمح بزيادة الاجرة تبعـا لتحسن الصقع وبنقصها تبعا لتدنيه (السنهورى جـ ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢) .
ويذهب الاستاذ العطار الى عكس ذلك فلا يقيم وزنا لتغير الصقع زيادة أو نقصا بصفة عامة ، ولا يجيز زيادة الاجرة الا فى مقابل فرض ضريبـة تحسين (العطار ص ١٠٦) .

تتحسن أملاكهم بسبب تنفيذ المشروعات العـامة ضريبة تحسين بنسبة عالية ، فليس من العدل أن يقع هـذا الغـرم على الملاك وأن ينفـرد المستأجرون بالانتفاع بهذا التحسين دون مقابل ودون أن يجوز للملاك انهاء العلاقة التأجيرية والانتفاع بأملاكهم وما أصابها من تحسين(٩٤).

ولسنا نرى من الوجهة القانونية صعوبة فى الأخـذ بما تقتضيه العدالة ، ذلك أنه من المسلم أن الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب الأجرة الجائز الاتفاق عليها الآن هى الأجرة الفعلية لنفس المكان أو أجرة مثله فى أبريل ١٩٤١ ، وأن الأجرة الفعلية أو أجرة المثل هذه مفروض فيهـا أنها قد حددت فى مقابل المزايا التى كانت موجودة وكان يحق للمستأجر أن ينتفع بها فى أبريل ١٩٤١ ، وأنه يجب أن يضاف اليها مقابل لكل مزية جديدة أو لكل التزام يلتزم به المؤجر الآن زيادة على الالتزامات التى كان يلتزم بها فى أبريل ١٩٤١ ، ولا شك فى أن التصقيع المستمر أو العارض — كما فى الرواج الوقتى الذى أصاب مدينـــة الاســماعيلية بسبب ازدحامها بالجيوش الأجنبية فى ابان الحرب العالمية الثانية وما بعدها — يتيح للمستأجر الحالى مزايا قيمة لم يكن لها وجود فى ابريل ١٩٤١ ، فلم تقوم فى الأجرة الفعلية التى تم الاتفاق عليها فى ذلك التاريخ ، فيجب تقويمها واضافة قيمتها الى تلك الأجرة الفعلية لكى يتكون من جملتهما الأجرة التى تتخذ أساسا للأجرة التى يجوز الاتفاق عليها طبقا للتشريع الاستثنائى(٩٤ مكرر) .

---

(٩٤) قرب حكم مصر — الدائرة ١٣ — بتـاريخ ١٦ مارس ١٩٥٥ المشار اليه فى هامش ٥٠ .

ويكاد الاجماع أن يكون منعقدا على ذلك فى حالة فرض ضريبة تحسين (انظر فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٣١ و ٩٣٢ ، العطار ص ١٠٦) ، ونقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعنين رقمى ١٧٥ و ١٧٦ سنة ٤٦ ق .

(٩٤مكرر) وفى هذا المعنى أيضا الاستاذ السنهورى جـ ٦ ص ٩٣١ وهو يذهب الى وجوب تطبيق هذا المبدأ نزولا فى الحالة العكسية ، أى الحالة =

واذا لم تكن هناك أجرة فعلية فى أبريل ١٩٤١ أو تعذر اثباتها ، وتعين الرجوع الى أجرة المثل ، فلا شـك فى أن ما طرأ على العين من تصقيع يجب أن يعد من عناصر المماثلة التى تراعى فى تقدير أجرة المثل. فاذا كانت العين ذات واجهة واجدة تقع فى حارة ضيقة لا يجاوز عرضها ستة أمتار أو ثمانية ثم صارت لها واجهة جديدة تقع على كورنيش النيل ، تعين فى تقدير أجرة المثل لهذه العين أن يبحث عن مثيل لها ذى واجهتين فى سنة ١٩٤١ احداهما تقع على طريق يعادل فى سعته وفى جماله وموقعه طريق الكورنيش الجديد ، ولا يجوز الوقوف فى ذلك عند حد أجرة مثيل لها فى سنة ١٩٤١ ذى واجهة واحدة فى حارة ضيقة كما كانت عليه هذه العين فى سنة ١٩٤١ . هذا ما تقتضيه المماثلة التى نص عليهـا القانون كما تقتضيه العدالة على الوجه الذى تقدم ، فلا نرى داعيا للتحرج من الأخذ به .

غير أن هذا الرأى لم يصادف قبولا من محكمة النقض فقضت بعكسه فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٨ نوفمبر سـنة ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٥٩ سـنة ٤٩ ق حيث قررت : أنه لمـا كانت المـادة ٤/١ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المنطبق على واقعة الدعوى قد حددت نسـبة الزيادة التى يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجرة شهر أبرييل سنة ١٩٤١ أو على أجرة المثل فى هذا الشهر للمحال التجارية بواقع ٤٥٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تجاوز خمسـة جنيهات شهريا ، كما نصت الفقرة الثانية من ذات المـادة على أن يدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقـويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن

= التى ينخفض فيها صقع المكان المؤجر ، كان بكون واقعا فى شارع تجارى هام فتتحرل التجارة من هذا الشارع الى شارع غيره فى منطقة أخرى ، فيلزم تقدير أجرة مثل المكان المؤجر فى هذا الصقع المنخفض فى شهر ابريل سنة ١٩٤١ ثم اجراء الزيادة القانونية على أساس هذا التقدير ، (المرجع ذاته ص ٩٣٢) .

وقارن عكس هذين الرايين العطار ص ١٠٦ .

وارداً في العقود قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف في هذا التاريخ بفرضه على المستأجر بما مؤداه أن هذا النص يواجه حالة ما اذا زيدت التزامات المستأجر الحالي عما كانت عليه في شهر ابريل سنة ١٩٤١ بما يعادلها من التزامات على المؤجر فتقوم هذه الزيادة وتطرح من الأجرة ، وتقابل ذلك حالة ما اذا زيدت التزامات المؤجر عما كانت عليه في هذا الشهر وترتب عليها أن زادت مزايا المستأجر ، فتقوم هذه الزيادة وتضاف الى الأجرة ، كما في حالة الاصلاحات والتحسينات التي يقوم بها المؤجر في العين المؤجرة وترتب ميزة للمستأجر وتزيد انتفاعه بها • وقد قصد المشرع من ذلك أن يعيد التوازن بين حقوق المؤجر وحقوق المستأجر ، فنص على تقويم كل شرط أو التزام جديد يشكل عبئا على عاتق أحد المتعاقدين في حساب الأجرة • لما كان ذلك ، وكان القول بصقع المكان لا يعتبر شرطا أو التزاما جديدا يفرض على المؤجر أو المستأجر ، ومن ثم فلا يسوغ قياس الزيادة في صقع المكان على التحسينات والاصلاحات التي تشكل عبئا على عاتق أحد المتعاقدين اذ من المقرر أن قوانين ايجار الأماكن من القوانين الاستثنائية والتي يتعين تفسيرها في أضيق الحدود •

٣٢ — تقويم المزايا غير اللصيقة بالعين لا يرد عليه قيد — وكما يصح أن يدفع المستأجر زيادة في الأجرة مقابل الاصلاحات والتحسينات التي تدخل على العين المؤجرة ، كذلك يصح أن يلتزم بمقابل بعض المزايا الأخرى كاستعمال التليفون واستهلاك المياه والكهرباء واستخدام الفراش والبواب والكاتب • الخ • غير أن هذه المزايا الأخيرة مزايا لها كيانها المستقل عن الانتفاع بالعين المؤجرة ذاتها ، وليست لصيقة بالعين كما هو شأن زيادة الانتفاع الناشئة من الاصلاحات أو التحسينات ، ولذلك يكون الاتفاق على مقابلها حرا (٩٤مكرر ثان) ؛

(٩٤مكرر ثان) نقض مدني ٢٢ يناير سنة ١٩٨٦ في الطعن رقم ٦١٨ =

لا يخضع فيه الطرفان الى أى رقابة قضائية(٩٥) شأنه فى ذلك شأن ايجار المكان مفروشا(٩٥ مكرر) • طالما لم يثبت أن القصد من الاتفاق على قيمة هذه المزايا هو التحايل على أحكام القانون فيكون عندئذ

= سنة ٥٠ ق ، ٧ يناير سنة ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١ — ١٥٣ — وقد أوردنا أسباب أولهما بالهامش رقم ٣ مكرر .

(٩٥) وقد قضت بذلك محكمة القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٢) فى ٢٠ فبراير ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٤٤ سنة ١٩٥٥ حيث قررت أن هناك فى وقائع الدعوى عناصر أخرى جديدة الى جانب العين المؤجرة ذاتها كانت محل اعتبار من الطرفين وروعيت من جانبيهما وقت التعاقد وكان لها أثر ملحوظ فى تقدير الاجرة بمبلغ ١٢ جنيه و ٥٠٠ مليم بدلا من أجرة المثل المقدرة بستة جنيهات ، وتستشف المحكمة من هذا التعاقد ان ارادة الطرفين قد انصرفت الى تقويم هذه المزايا بمقدار الزيادة بين اجرة المثل والاجرة التى تم الاتفاق عليها ، ولا تملك المحكمة بعد هذا أن تتدخل فى تقدير هذه المزايا وتقويمها ، اذ انها ليست لاصقة بالعين المؤجرة ذاتها كالاصلاحات التى يجريها المالك بالعين المؤجرة ومن الممكن استئجار العين بدونها وللطرفين المتعاقدين كامل الحرية فى تقويم هذه الزيادة وتقدير مقابل لها ولا دخل لاحد فى ذلك » .

وقضت به ايضا محكمة استئناف القاهرة (الدائرة الرابعة المدنية) بتاريخ ٢٠ ابريل ١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٣٨٢ سنة ٨٥ ق ،

وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة (الدائرة الرابعة) فى ٤ ابريل ١٩٦٨ فى الاستئناف رقم ٤٢١ سنة ٨٥ ق .

وايضا الدائرة ١٥ ايجارات فى ٢ نوفمبر ١٩٦٩ فى الاستئناف رقم ٧١٤ سنة ٨٥ ق .

وايضا من الدائرة ذاتها (١٥ ايجارات) بتاريخ ١ ٢مارس سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٩٦٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أنه وان كانت اجرة الشقة موضوع الدعوى وفقا للقانون ١٥ مليم ٤٠ جنيه وهو ما لا خلاف عليه بين الطرفين ، الا ان الذى تستخلصه المحكمة من عقد الايجار المبرم بينهما أن ارادة الطرفين قد انصرفت الى تقويم المزايا التى نص عليها فى العقد والتى تتمثل فى استعمال المنقولات التى تضمنها الكشف المرفق بالعقد ، فضلا عن مقابل استهلاك المياه والنور وتخويل المستأجر حق التأجير من الباطن بما يعادل الزيادة بين أجرة المكان والاجرة التى تم الاتفاق عليها ، ولا تملك المحكمة التعرض لتقدير هذه المزايا وتقويمها لكونها ليست لصيقة بالعين المؤجرة ذاتها ، وللطرفين كامل الحرية فى تقويمها وتقدير مقابل لها .

وقد طعن فى حكم ٢٠ ابريل ١٩٦٨ سالف الذكر بالنقض فى الطعن =

= رقم ٣٣٣ سنة ٣٨ ق وقضى فى الطعن بتاريخ ٧ مايو ١٩٧٤ بنقض الحكم المطعون فيه فى هذا الخصوص وقالت محكمة النقض فى ذلك ما يلى :

« أنه لما كان قانون ايجار الاماكن رقم ١٢١ سنة ١٩٤٧ ينص فى مادته الاولى على ان تسرى احكامه فيما عدا الاراضى الفضاء على الاماكن وأجزاء الاماكن على اختلاف انواعها المؤجرة للسكنى أو لغير ذلك من الاغـــراض ، وكان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه اذا كان لقاضى الموضـــوع السلطة التامة فى تحصيل فهم الواقع فى الدعوى من الادلة المقـــدمة له ومن وزن هذه الادلة وتقديرها ، الا أنه يخضع لرقابة محكمة النقض فى تكييف هذا الفهم وفى تطبيق ما ينبغى تطبيقه من أحكام القـــانون وكان الحكم المطعـــون فيه بعد أن أورد مضمون البيان الملحق بعقـــد الايجـــار والمتضمن المزايا الموجودة بالشـــقة موضوع النزاع وهى مدفاة وستارتان معدنيتـــان وطلاء حوائط ثلاث غرف بالزيت وتغطية حوائط الحمامين والمطبخ بالقيشـــانى ووجود عداد للنور وآخر للمياه وحق المستاجر فى ايداع ســـيارته بجراج العمارة ، أورد بعد ذلك قوله ان الثابت مما تقدم ان هناك ميزات خاصة قد الحقت بالعين المؤجرة مثار النزاع وهى حق المستاجر فى ايداع سيارته بالجراج المعد لذلك بالعمارة وتركيب ستائر معدنية بها وفرشها بمشمع من نوع خاص ، وقد اتفق فى عقد الايجار على ان هذه الميزات قد روعيت عند التأجير وان الاجرة المسماة فى العقد تعتبر كلا لا يتجزأ سواء استمر الانتفاع بتلك الميزات لم استغنى عنها . ولا جدال فى ان مثل هذه الميزات من شأنها أن تخرج العين المؤجرة من نطاق القانون ١٩٤٧/١٢١ وان من بين الميزات التى الحقت بشقة النزاع ما هو غير لصيق بالعين المؤجرة ويمكن الانتفاع بها بدونه ، ومن ثم فان مثل هذه الميزات المنفصلة عن العين والتى الحقت بها فى عقد الايجار والكشف المرفق به من شأنها ان تنأى بها عن نطاق تطبيق احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ فيما يتعلق بتحديد أجرتها ، ويتعين بحق الاعتداد بالاجرة المسماة فى ذلك العقد وعدم المساس بها .

« ولما كان ذلك وكان الثابت مما أورده الحكم المطعون فيـــه ومن عقد الايجار المقدمة صورته من الطاعن أن موضوع عقد الايجار هو شقة معـــدة للسكنى فى عمارة المطعون ضده ، ولا يغير من طبيعة هذا الموضوع بوصفه مكانا من الاماكن المعدة للسكنى والتى تسرى عليها احكام القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة أو المكملة له أن يكون المؤجر (المطعون ضده) قد خول المستأجر (الطاعن) بمقتضى العقد الحق فى ايداع سيارته بجراج العمارة وفى الانتفاع بالستارتين المعدنيتين والمشمع المشار اليها فى الحكم المطعون فيه ما دام الغرض الاساسى من الايجار على ما هو ثابت بالعقـــد هو المكان ذاته بحيث يعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر فى العقد على النحو الســـالف الاشارة اليه هو عنصر ثانوى بالنسبة للمكان المؤجر ولا يعـــدو أن يكون من قبيل الميزات الاضافية التى تعتبر بهذا الوصف — وعلى ما جـــرى به قضاء هذه المحكمة — فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين =

= المؤجرة قبل التأجير ، فيحق له تقويمها واضافة مقابل الانتفاع بها الى أجرة الاماكن التي تحدد على الاسس التى قررها القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له .

« لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه وان لم يخرج فى تكييفه للعقد موضوع الدعوى عن انه عقد ايجار مكان معد للسكنى ، ولم يعتبر المزايا المذكورة مقصودة لذاتها باعتبارها الغرض الاساسى فى التعاقد او أن عقد الايجار يختلط بعملية مالية أخرى مغايرة ، بل اعتبر ما خوله المؤجر للمستأجر من حقوق مجرد مزايا ملحقة بالمكان المؤجر ، الا انه قضى على الرغم من ذلك بعدم خضوع أجرة الشقة مثار النزاع لاحكام القانون سالف الذكر تأسيسا على أن ما الحق بها من مزايا غير لصيق بها ويمكن الانتفاع بها بدونه فى حين ان ذلك ليس هو المناط فى تكييف العقد قانونا ولا أثر له فى تحديد طبيعته ، فان الحكم المطعون فيه يكون اخطأ بذلك فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه لهذا السبب دون حاجة الى بحث باقى أسباب الطعن » .

غير انه يلاحظ على ما ذهب اليه حكم النقض هذا من اعتبار الميزات المستقلة غير اللصيقة بالعين فى حكم التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة قبل التأجير محل نظر لانه قياس مع الفارق ، اذ أن التحسينات المشار اليها تكون مندمجة فى العين المؤجرة لا يمكن فصلها منها ولا استقلالها عنها فتصبح من مكوناتها ويكون الانتفاع بها جزءاً لا يتجزأ من الانتفاع بالعين ذاتها ، ويسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها حكم مقابل الانتفاع بالعين ذاتها ، فيخضع للتحديد القانونى ، اما المزايا غير اللصيقة فتختلف عن التحسينات فى أن لها كيانها المستقل ويمكن فصلها عن العين ، فلا تسرى على تعيين مقابل الانتفاع بها أحكام تحديد مقابل الانتفاع بالمكان المؤجر ، شأنها فى ذلك شأن الاثاث الذى يزود به المكان الذى يؤجر مفروشا . ولا يهم بعد ذلك أن تكون تلك المزايا الأضافية غير اللصيقة بالعين عنصرا ثانويا بالنسبة للمكان المؤجر كما لا يهم أن يكون الاثاث عنصرا ثانويا بالنسبة للعين التى تؤجر مفروشة . وانما المهم فقط ان تكون تلك المزايا أو ذلك الاثاث عنصرا حقيقيا وليس مجرد عنصر صورى اريد به ستر تحايل على القانون (انظر ما تقوم فى نبذة ١٩) .

انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ يناير ١٩٦٧ فى الطعن رقم ٦٢٤ سنة ٤٠ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ وقد قرر انه متى ثبت أن الايجار مقابل ايواء السيارة بالجراج يشمل أجرة المثل ومقابل مزايا أخرى اختلطت بأجرة المثل كدفع قيمة المياه المستهلكة واجرة الكهرباء واجور العمال القائمين بحراسة العربات والمتولين تنظيفها وثمن كلفة الادوات المستعملة فى ذلك وكذلك الاجرة المتفق عليها فى البند الثالث من عقد الايجار تشمل أجرة مثل المكان المؤجر كما تشمل مقابل تلك المزايا الاخرى والتى لها كيانها المنفصل آنفة الذكر اختلاطا يتعذر معه الفصل بينهما ، وكان المطعون عليه لم يذهب الى أن تقويم هذه المزايا قد اتخذ ذريعة للتحايل على القانون ، فان اتفاق =

للقاضي سلطة التقدير (٩٦) • وقد حكم بأن مجرد اتفـاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق المؤجـر مقـابلا عنهـا زيادة على الأجـرة القانونية(٩٦مكرر) •

٣٢ مكرر — اضافة قيمة ضريبتى الدفـاع والأمن القومى حتى تاريخ الغائهما — فرض القانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ على العقارات المبنية ضريبة دفاع بنسبة ٢٫٥٪ من الايجـار السنوى للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ونص فى المادة الثانية منه على أن يقع عبء تلك الضريبة بالنسبة الى العقاراتالمبنية

= الطرفين على الاجرة المحددة لذلك فى العقد يعتبر هو شريعة المتعاقدين لايجوز المساس به.فاذا كان آلحكم قد عدل فىهذه الاجرة بالزيادة تاسيساعلى ارتفاع قيمة الخدمات والمزايا المذكورة ، فانه يكون اخطأ فى تطبيق القانون بما يوجب نقضه . وايضا ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ ، وفى هذا المعنى عبـد الناصر العطـار . ط ٢ ص ١٤٥ ، البكرى ج ١ سنة ١٩٨٢ ص ٤٦ نبذة ٣٠ و ص ٢٨٣ نبذة ٢٨٩ وما بعدها ، العمروسى فى قانون ايجار الاماكن المعـدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٩ وص ٩٠ ، محمـد لبيب شنب فى الايجار سنة ١٩٦٤ نبذة ٦٦ ص ٧٠ ، محمود منصور فى قضاء ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ١٦ وص ١١٣ وص ١١٤ .

وقضت محكمة النقض اخيرا فى حكمها الصـادر بتاريخ ٢٨ فبراير سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤١٦ سنة ٥١ ق بأن اتفـاق المؤجر والمستاجر على مقابل آلمزايا المستقلة عن العين المؤجرة يجب اعماله ما لم يقصـد به التحايل على القانون . ويجوز اللجوء الى القضاء او الاتفاق لتعـديل مقابل هذه المزايا زيادة أو نقصانا (مثال بشأن اجرة البواب) .

(٩٥ مكرر) انظر ما تقدم فى نبذة ١٩ .

(٩٦) نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٣ — ٤٠ ، وايضا ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ ، ٢٦ يناير ١٩٧١ مجموعةا حكام النقض ٢٢ — ١٢٥ — ٢٢ .

(٩٦مكرر) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٤٧ — ٥٧ ، وحكم آخر فى التـاريخ ذاته مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢٦١ — ٥٨ .

المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء تلك الضريبة على الممول الأصلى ، ثم رفعت هذه الضريبة الى الضعف أى الى ٥٪ بموجب القانون رقم ١٩٦٢/١٠٨ برفع سعر ضريبة الدفاع ، ثم فرضت على العقارات المذكورة ضريبة أخرى لأغراض الأمن القومى بمقتضى القانون رقم ١٩٦٨/٣٢ الذى نص على أن يسرى على هذه الضريبة حكم ضريبة الدفاع سالفة الذكر ، أى أن عبئها يقع على عاتق المستأجر بالنسبة للعقارات المبنية المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٩٦مكررثان) •

وبناء على ذلك أصبحت أجرة الأماكن المذكورة بعد أن تحسب على أساس أجرتها فى شهر أبريل ١٩٤١ وأن تضاف اليها الزيادة المقررة بمقتضى القانون ١٩٤٧/١٢١ ومقابل العناصر الأخرى التى تقدم أنها تستوجب تقويمها واضافة مقابل لهـا الى أجرة الأساس المزيدة وفقا للقانون ، يتعين أن يضاف اليها أيضا قيمة ضريبتى الدفاع سالفتى الذكر وهى ٥٪ وقيمة ضريبة الأمن القومى وهى ٢٪ فى الوحدات التى لا تجاوز أجرة الغرفة فيها ٣ جنيه شهريا أو ٤٪ فى الوحدات الأخرى •

ولذلك جاز للمؤجـر أن يطلب اضافة قيمة هاتين الضريبين الى القيمة الايجارية التى تحسب كما تقدم (٩٧) • فان طلب ذلك حكم له به ؛ وان لم يطلبه فلا تحكم له به المحكمة من تلقاء نفسها (٩٧مكرر) •

(٩٦مكررثان) انظر ما سيجىء فى نبذة ٩٨ .

(٩٧) اما ضريبة الجهاد التى فرضها القانون رقم ١٩٧٣/١١٨ على ملاك العقارات المبنية ، فلا تضاف الى الاجرة .

(٩٧ مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ ابريل سنة ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ وقد جاء فيه انه لما كان المفروض على محكمة الموضوع هو تحديد القيمة الايجارية لشقة النزاع الخاضعة لاحكام =

وقد ألغيت هاتان الضريبتان وكـذلك ضريبة الجهـاد التى كانت مفروضة على ملاك العقارات ، وذلك بنص المادة ٣ من قانون اصـدار قانون الضرائب على الدخل (القانون رقم ١٩٨١/١٥٧) •

٣٣ ـ تقدير أجرة الأماكن المبنية سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ • هل تراعى فيه زيادة تكلفة تلك المبانى ـ يلاحظ أن الأماكن المبنية بعـد قيام الحرب العالمية الثانية الى أول يناير ١٩٤٤ وبخاصة ما بنى منها فى سنة ١٩٤٢ وسنة ١٩٤٣ قد تكلفت أكثر مما تم بناؤه قبل الحرب ، وأن القانون مع ذلك سوى بين النوعين من حيث تحديد الأجرة فيهما على أساس أجرة المثل فى أبريل سنة ١٩٤١ ، مما يلقى غبنا كبيرا على عاتق ملاك النوع الأول اذا لم يراع فى تقدير أجرة المثل سوى موقع المكان واتساعه فقط دون التكاليف التى تكلفها • وتقتضى العدالة أن ينظر فى أجرة المثل فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ الى مكان تكلف مثل ما تكلفه المكان الذى تم تشييده فى سنة ١٩٤٣ •

وقد عرض هذا الموضوع على المحاكم ، فقررت بصدده أن أقصى ما تستطيع عمله فى هذا الشأن فى حدود النصوص القانونية هو تقدير أجرة هذه المبانى على أساس أجرة المبانى المماثلة لها التى تكون قـد أنشئت وأجرت فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ فقط وعدم الاعتداد بأجرة المثل فى المبانى التى تكون قد شيدت قبل ذلك فى سنى الرخاء • واذا تعذر وجود مبانى مماثلة فى المنطقة ذاتها أنشئت فى سنة ١٩٤١ فيمكن الرجوع الى أجرة المثل للمبانى التى أنشئت قبل ذلك مع اضافة زيادة اليها بنسبة الارتفاع الذى حدث فى تكاليف البناء من تاريخ انشـاء

= القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان احد عناصر الاجرة التى تضاف الى القيمة الايجارية وفقا له وكانت القوانين الصادرة بفرض ضريبتى الدفاع والامن القومى لم تدمج فى القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ فان ذلك لا يستوجب من المحكمة تطبيقهما من تلقاء نفسها عند تقدير الاجرة .

المبانى المقيس عليها الى أبريل سنة ١٩٤١ ، ثم اضافة الزيادة القانونية على مجموع ذلك ، فاذا كانت شقة النزاع بنيت فى سنة ١٩٤٣ فتحسب أجرتها على أساس أجرة شقة مماثلة لها تكون أنشئت فى أبريل ١٩٤١ مضافا اليها نسبة الزيادة القانونية • فان تعذر الاهتداء الى هذا المثيل فى المنطقة ذاتها ، تعين الرجوع الى مثيل قديم أى الى شقة مماثلة مما يكون قد أنشىء قبل أبريل سنة ١٩٤١ وتقدير نسبة الزيادة فى التكاليف ورفع أجرة المثيل بهـذه النسبة ثم اضـافة الزيادة القـانونية على مجوعهما (٩٧مكررثان) • فاذا كانت أجرة المثيل القديم خمسة جنيهات مثلا ، وكانت الزيايدة فى تكاليف البناء من تاريخ انشائه فى سنة ١٩٣٧ أو سنة ١٩٣٨ مثلا الى أبريل سنة ١٩٤١ قد بلغت ٨٠٪ ، فان أجرة الشقة الجديدة تحسب على أساس ٥ جنيه + ٨٠٪ أى ٤ جنيه + العـلاوة القانونية بنسبة ١٢٪ فتكون الأجرة القانونية للشقة الجديدة ١٠ جنيه و ٨٠ مليم •

وظاهر أن هذا الحكم يدرأ عن الملاك غبنا فاحشا ويحقق العدالة الى حد كبير •

غير أن محكمة النقض أبت أن تقر وجهة النظر هذه وذهبت الى عكس ذلك فى حكمها الصادر بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٢ ق (٩٨) حيث قررت أن « مفاد ما تقضى به المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ أنها اعتدت بتحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لهذا الشهر باعتباره الشهر السابق مباشرة على ظهور أزمة المساكن فى الحرب العالمية الثانية على تقدير أن الأجرة فيه لا تزيد على الأسعار الطبيعية التى كانت سائدة قبلها ، دون أن تحفل بالاختلاف

(٩٧مكررثان) مصر الابتدائية ٢٥ فبراير ١٩٥٣ فى القضايا أرقام ٥٢٠٣ ، ٥٢٠٤ ، ٥٢٠٦ ، ٥٢٠٨ كلى مصر •

(٩٨)مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٥٤ — ٢٩٢ •

بين تكاليف انشـــاء عين النزاع وتكاليف عين المثــل بسبب الظروف الاقتصادية التى أدت الى أن الأماكن التى شيدت بعد قيام الحــرب العالمية الثانية زادت تكاليفها عما تم بناؤه قبل نشوبها ، اكتفاء بمـا قدره المشرع من أن هذا الفرق يقابله النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة ذلك الشهر • يؤيد ذلك أن المشرع كان بوسعه النص على ذلك حسبما فعل بالنسبة لمدينة الاسكندرية والتى جعل الخيار فيها بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو أبريل سنة ١٩٤١ للظروف الخاصة بتلك المدينة » •

ومع احترامنا لقضاء محكمة النقض نلاحظ أن النسبة المئوية التى يضيفها القانون الى أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ لا صلة لهـا مطلقا بالفرق بين تكاليف ما شيد من المبانى بعد نشوب الحرب العالمية الثانية وتكاليف ما تم بناؤه منها قبل ذلك لأن القـانون أضاف هذه النسـبة المئوية الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ بصفة عامة شاملة هذين الفريقين من المبانى على السواء ، فلا يصح أن يقال أن المشرع اكتفى فيما يتعلق بالزيادة فى تكاليف المبانى التى أقيمت بعد نشوب تلك الحرب باضافة النسبة المئوية المومى اليها لأن هذه النسبة أضيفت أيضـا الى أجرة المبانى القديمة التى أقيمت قبل ارتفاع قيمة التكاليف بسبب نشوب الحرب •

ومن جهة أخرى اذا كان المشرع قد خص مدينة الاسكندرية بنص خاص جعل فيه الخيار للمؤجر بين أجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ وأجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ولم يفرد نصا خاصا يعالج به أمر المبانى التى أقيمت بعد نشوب الحرب بتكاليف تزيد كثيرا عما كانت تتكلفـه اقامة المبانى حتى أبريل سنة ١٩٤١ ، فليس مفاد ذلك أنه أهدر زيادة التكاليف المذكورة وأبى أن يقيم لها وزنا فى تقدير أجرة المبانى • وبما أن العدالة تقتضى اقامة وزن لهذا الفرق فى التكاليف ، وبما أن المبانى التى استحدثت بعد أبريل سنة ١٩٤١ لم تكن لهـا أجرة فعلية فى ذلك

الشهر ويتعين وفقا لنص القانون تقدير أجرتها على أساس أجرة المثل فى ذلك الشهر ، فانه يتعين أن تقدر أجرة المبنى المستحدث بعد أبريل سنة ١٩٤١ على أساس أجرة بناء قائم فى ذلك الشهر يماثله من كافة الوجوه بقدر الامكان سواء من حيث الموقع أو المساحة أو جودة المواد ومستوى التشطيب ، وتاريخ الانشاء أو تكاليفه (٩٩) بحيث يماثله فى نسبة ايراده الى تكاليفه • وهكذا تتحقق العدالة من طريق تطبيق النص تطبيقا صحيحا •

٣٤ — اثبات الأجرة الأساسية — ويقع عبء الاثبات على من يدعى أن الأجرة الحالية تختلف عن الأجرة القانونية زيادة أو نقصا (١٠٠) • فاذا ادعى المستأجر أن الأجرة زائدة وطلب نقصها ، وجب عليه أ نيثبت أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل • واذا ادعى المؤجر أن الأجرة تقل عما يسمح به القانون وطلب الزيادة ، كان عليه اثبات أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة المثل (١٠١) • فان عجز من يقع عليه منهما هذا العبء من الاثبات عن النهوض به رفضت دعواه (١٠٢) . وتعين اعمال الأجرة المتفق عليها فى العقد (١٠٣) •

وكانت المادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ تنص على أنه « اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها • جاز اثبات شروط

---

(٩٩) يراجع ما تقدم فى نبذة ٢٤ •

(١٠٠) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق وايضا ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق ، وايضا ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق •

(١٠١) نقض مدنى ٣١ مارس سنة ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ، مصر (الدائرة ١٥) فى ٢١ مايو ١٩٦٩ فى القضية ٢٤٩٠ ١٩٦٦ ، ٣١ مايو ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٧/٤٣٩٦ •

(١٠٢) انظر ما سيجىء فيما بعد فى الهامش ١٣١ •

(١٠٣) نقض مدنى ٣٠ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٠٠٩/٤٥ ق •

التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية المشار اليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة هذا النزاع » • وظاهر أن هذا النص كان يقصر تطبيقه على شروط التعاقد المتعلقة بالأجرة والتكاليف الاضافية التى يقام لها وزن فى حساب الأجرة دون حصول التعاقد السابق فى ذاته (١٠٣مكرر) ويقضى بأن اثبات ذلك يكون أولا وقبل كل شىء بالكتابة ان وجدت ، والا فبكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن (١٠٤) • ولم يكن ذلك الا تطبيقا للقواعد العامة فى الاثبات ، لأن محل الاثبات فيه ليس عملا قانونيا فى ذاته وانما هو أجرة وشروط منظور اليها باعتبارها مجرد وقائع قانونية متخذة أساسا لتحديد الأجرة (١٠٥) •

ولذلك يتعين العمل بهذا الحكم فى ظل القانون الحالى بالرغم من عدم اشتماله على نص مماثل ، وذلك باعتباره تطبيقا للقواعد العامة (١٠٦) •

(١٠٣مكرر) انظر فى اجازة اثبات التعاقد ذاته للمستاجر بكافة الطرق بناء على كل من القانونين رقمى ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ (نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٦ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن استناد الحكم المطعون فيه الى الدلالة المستفادة من أمداد هيئة الكهرباء شقة النزاع بالتيار الكهربائى ووضع عداد فيها باسم المطعون ضده فى اثبات الاجارة ، لا يعدو أن يكون استنباطا لقرينة قانونية صحيحة) .

(١٠٤) انظر ما سيجىء فى شان هذا النص فى نبذة ٤٦ ونبذة ٦٤ وفى هذا المعنى الاسكندرية الابتدائية بهيئة استئنافية ١٢ يناير ١٩٤٣ تطبيقا للمادة ٤ من الامر رقم ٣١٥ المطابقة للمادة ٥ من القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ (المحاماة ٢٣ — ٥٧٤ — ٢٣٧) .

وقد جرى قضاء محكمة النقض على ان شرط جواز اثبات اجرة الاساس بكافة الطرق الا يوجد عقد مكتوب عينت فيه الاجرة (نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق) .

(١٠٥) فى هذا المعنى ايضا السنهورى فى الوسيط ج ٦ نبذة ٦١٧ ص ١٠١٦ ، نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١ . نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٧٣١ — ٣٣٤ فى الطعن رقم ٤٤٢ سنة ٤٥ ق .

(١٠٦) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٤١ ق=

وظاهر أن أهم كتابة تفيد فى ذلك هى عقد ايجار العين ذاتها عن شهر أبريل ١٩٤١ . فاذا وجد عقد اجارة عن مدة لا يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ (ولا شهر أغسطس ١٩٣٩ فيما يتعلق بالاسكندرية) ، فانه لا يصلح فى ذاته دليــلا على الأجرة التى يعتبرها المشرع أساسا للأجرة الحالية القانونية (١٠٧) ، ولكن يجوز اتخاذه قرينة قضائية . ويعتبر كالعقد ذاته فى هذا الشأن الايصال بالأجرة (١٠٨) .

أما اذا وجد عقد اجارة يشمل شهر أبريل ١٩٤١ وكانت له حجية على الطرف الذى يراد الاثبات ضده ، اعتبرت الأجرة المسماة فيه هى الأجرة التى يعول عليها فى حساب ما يجب أن تكون عليه الأجرة الحالية أيا كان تاريخ ابرامه (١٠٩) ولم يجز اطراحها والبحث عن أجرة المثل ، ما لم يثبت أن تلك الأجرة كانت لظروف خاصة تختلف عن أجرة المثل فى ذلك الوقت زيادة أو نقصا (١١٠) ، كأن يكون المكان مؤجرا فى شــهر أبريل سنة ١٩٤١ بقصد استعماله استعمالا يزيد من نسبة استهلاكه أو تكون أجرته فى ذلك النــهر أقل من أجرة المثل مراعاة لاعتبــارات

= مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٧ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٣ ق .

(١٠٧) الاسكندرية المختلطة ١٧ يناير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥١) .

(١٠٨) السنهورى فى الوسيط جـ ٦ ص ١٠١٧ هامش ١ ، نقض مدنى ١٩ ينــاير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٤٢ ق ، وأيضــا نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٨٢٣ سنة ٤٤ ق .

(١٠٩) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتــاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٢٣٥٠ و ٢٣٦٠ سنة ٨٨ ق . ويشترط فى ذلك ان يكون العقد حقيقيا والاجرة الواردة به ليست صورية ، ويجوز للمستأجر اللاحق ان يثبت هذه الصورية بكافة الطرق (نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢) .

(١١٠) الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٨) ، مصر الدائرة الثانية فى أول أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٤٥٦ سنة ١٩٦٢ ، ٢٠ اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ١٨٠١ سنة ١٩٦٢ ، الدائرة ٩ فى ٢٤ فبراير ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٤٥٠ سنة ١٩٦٥ .

انسانية (١١١) أو مجاملة لقريب أو صديق • فحينئذ يتعين على المحكمة أن تزن هذه الظروف وتقدرها وتحسب ما كانت تكون عليه أجرة المثل بدونها •

وتطبيقا لذلك اذا قدم المستأجر عقد اجارة عن العين ذاتها صادرا من المؤجر نفسه اليه أو الى مستأجر سابق عن مدة يدخل فيها شهر أبريل ١٩٤١ ، كان هذا العقد حجة على المؤجر دون حاجة الى ثبوت تاريخه لصدوره من نفس المؤجر الذى يحتج عليه به ، ولم يجز لهذا المؤجر اثبات مغايرة الأجرة المسماة فيه للأجرة الحقيقية الا بالكتابة • فان كان العقد المقدم من المستأجر صادرا من المالك السابق ، فانه طبقا للقواعد العامة لا يكون حجة على المالك الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت قبل انتقال الملكيه ، غير أنه قد حكم بأن المادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (وتقابلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩) نصت على أن مثل هذا العقد يحتج به بصفة استثنائية فى حق المالك الجديد (١١٢) • ولكن هذا الحكم محل نظر اذ

---

(١١١) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٥ أبريل سنة ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٢٩ سنة ١٩٥٢ كلى مصر حيث كانت المستأجرة فى أبريل سنة ١٩٤١ امرأة فقيرة تعيش من تأجير الكتب التى ترسلها اليها الناس مجانا ، وقد جاء فيه أن المدعى عليها استشهدت بشاهد قرر أن الكولونيل غوش توسط اليها بأن مدام هيلى سيدة فقيرة ومهاجرة وتقوم على تربية فتاتين وأن لا مورد رزق لها الا من تأجير الكتب التى ترسلها لها العائلات مجانا على سبيل المساعدة وأن تلك السيدة قلما كانت تقدر على دفع الاجرة وانه لذلك يكون ما تضمنه عقد ايجار مدام هيلى المذكورة فى سنة ١٩٤١ لا يمثل اجرة المثل اذ أن قبول المالك التسامح عن جزء من الايجار لاعتبارات ودوافع انسانية أو للمجاملة لا يصح الاخذ به على سبيل القطع ولا يعد قياسا يعتد به ، بل يتعين على المحكمة أن تزن هذه الدوافع وتقدرها .

وانظر أيضا مصر الدائرة الاولى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٢ فى القضية ٢١٨٥ سنة ١٩٥٧ •

(١١٢) مصر (الدائرة ١٣) ١٠ يونيه ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤١٨٢ سنة ١٩٥٢ •

أن المادة المشار اليها جاءت استثناء من حكم القواعد العامة ، وهى لم تنص على الاستغناء عن ثبوت التاريخ الا بالنسبة للعقود القائمة الصادرة من مالك سابق لتقرير سريانها فى حق المالك الجديد دون حاجة الى ثبوت تاريخها . فلا يصح أن يقاس على العقود القائمة الصادرة من مالك سابق العقود السابقة أى التى انتهى العمل بها والتى يراد الاحتجاج بها لا لتقرير سريانها ونفاذها فى حق المالك الجديد بل لمجرد اثبات أجرتها السابقة ازاءه .

أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة مبرما بينه وبين المستأجر الحالى عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ ليثبت أن الأجرة الحالية لا تجاوز الحد القانونى أو لا تبلغه ، كان هذا العقد حجة على المستأجر وفقا للقواعد العامة ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ولا يجوز له اثبات ما يخالفه الا بالكتابة أو بالبينة والقرائن فى الحالات التى يجوز فيها ذلك استثناء ، وبخاصة فى حالة الاحتيال على القانون (١١٢مكرر) . أما اذا قدم المؤجر عقد اجارة صادرا منه هو الى مستأجر سابق عن مدة تشمل شهر أبريل ١٩٤١ ، فان هذا العقد لا يحتج به على المستأجر الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت فى أبريل ١٩٤١ ، أو فيما قبل ذلك ولكن مدته تشمل شهر أبريل ١٩٤١ (١١٣) ، وحينئذ تعتبر الأجرة المسماة فيه هى الأساس الذى تحسب بناء عليه الأجرة الحالية ، ولكن يجوز للمستأجر اثبات مغايرة تلك الأجرة المسماة للأجرة الحقيقية بكافة الطرق لأنه لم يكن

(١١٢مكرر) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

(١١٣) الجيزة الابتدائية (الدائرة الاولى) ١٤ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٤٥/١٩٥٥ ، مصر الابتدائية (الدائرة ٩) ١٠ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ٦٠٦٩ سنة ١٩٦٥ وحكم بأنه اذا قدم المؤجر محضر حجز موقع على مستأجر سابق ، فان الاجرة المذكورة فى هذا المحضر تعتبر ثابتة مادام المستأجر الحالى لم يقدم ما ينقضها (مصر الدائرة ٩ فى ينابر ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٢٤٦ سنة ١٩٦٥) .

طرف فى ذلك العقد وكان يستحيل عليه بسبب ذلك أن يحصل وقت ابرام العقد على كتابة تثبت خلاف المدون فيه (١١٤) • فاذا لم يكن العقـد المقدم من المؤجر ثابت التاريخ فى أبريل ١٩٤١ أو قبل ذلك ، فانه لايكون حجة على المستاجر الحالى الذى ينازع فى الأجرة ويتعين على المؤجر تقديم دليل غيره على ما يدعيه فى شأن أجرة أبريل ١٩٤١ ، ولكن يجوز للمحكمة فى هذه الحال أن تأخذ بهذا العقد باعتباره قرينة اذا وجدت قرائن أخرى تعزز لديها أن الأجرة المسماة فيه تتفق مع أجرة المثل فى ذلك التاريخ كأن تكون أجرة الطبقات الأخرى من البناء ذاته مطابقة للأجرة المسماة فى العقد المقدم (١١٥) ، ويجوز لها بالتالى أن ترفض طلب المستأجر الاحالة على التحقيق لاثبات الأجرة الحقيقية بالبينة (١١٦) •

---

(١١٤) الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ١٤ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٤٥/١٩٦٥ •

(١١٥) مصر الابتدائية (الدائرة ٩) ١٠ فبراير ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٠٩٩/١٩٦٥ • ونقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق وقد جاء فيه أن عقد الايجار — ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر بقبض الاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس — وان كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا لاثبات الاجرة التى يعتبرها المشرع أساسا للأجرة القانونية ، الا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها •

(١١٦) قارن مصر الابتدائية ٦ مارس ١٩٥٠ المحاماة ٣٠ — ٥٠٨ — ٢٧٧ حيث قرر أنه لا يكفى من جانب المستأجر فى دعوى يقيمها ضد المؤجر بطلب تخفيض الاجرة المتعاقد عليها بينهما بالتطبيق لنص المادتين الرابعة والسادسة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أن يتخذ لنفسه من العقد الذى يقدمه المؤجر للتدليل به على أن أجرة المكان ذاته فى أبريل سنة ١٩٤١ كانت فى حدود القيمة الايجارية المطعون عليها موقفا سلبيا مجردا بمقولة عدم حجيته عليه لانه لا يحمل تاريخا ثابتا وانما هو مطالب اذا ما ارتأى سلوك طريق الطعن بالصورية عليه أن يقدم للمحكمة القرائن التى يسوقها لتأييد هذا الطعن والتى من شأنها جعله قريب الاحتمال بما يبرر معه احالة الدعوى الى التحقيق ، فان هو لم يفعل هذا وتبين من جهة اخرى أن أجور باقى الاماكن المماثلة فى نفس العقار كانت وقتذاك فى حدود الاجرة المبينة فى العقد المطعون عليه تعين الاخذ بما جاء بهذا العقد وترتيب كافة آثاره القانونية عليه •

واذا كان المؤجر قد استكتب المستأجر الحالى عند ابرام عقده اقرارا باعترافه بصحة عقد المستأجر السابق الذى تضمن تحديد أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، وطعن المستأجر فى هذا الاقرار بأنه غير مطابق للواقع وأن المؤجر اشترطه للتحايل على القانون ، فيجوز للمحكمة مطالبة المؤجر باثبات أجرة شهر أبريل ١٩٤١ بحيث اذا عجز عن ذلك يجرى تحديد الأجرة وفقا لأجرة المثل (١١٧) •

واذا قدم أحد الطرفين عقدا مثبتا لأجرة شهر أبريل ١٩٤١ وقدم الآخر عقدا صادرا من المستأجر الأصلى الى مستأجر من الباطن عن مدة يدخل فيها أيضا شهر أبريل ١٩٤١ وكانت الأجرة فى كل منهما مختلفة عنها فى الآخر ، مع اتحاد محل الايجار وشروطه ، فقد قضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن العقدين يتهاتران فى هذه الحالة ويتعين اثبات أجرة المثل بغيرهما (١١٨) • ونحن نرى أن الأجرة المسماة فى العقد الأول تعتبر هى الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يكون مستأجرا أصليا حاليا وأن الأجرة المسماة فى عقد التأجير من الباطن تعتبر هى الأجرة الأساسية بالنسبة لمن يستأجرون من الباطن •

ويقوم مقام عقد الايجار فى اثبات أجرة الأساس ايصال سداد الأجرة فى الشهر المتخذ أساسا لحساب الأجرة القانونية ، ولو كان صادرا من المالك السابق الذى كان يملك العقار فى ذلك الشهر • فاذا لم ينازع المالك الحالى أمام محكمة الموضوع فى حقيقة الأجرة المذكورة فى ذلك الايصال ، امتنع عليه اثارة ذلك الجدل لأول مرة أمام محكمة النقض (١١٩) •

---

(١١٧) مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ .

(١١٨) استئناف الاسكندرية المختلطة ١٧ ابريل ١٩٤١ (٥٩ ص ١٧٨) .

(١١٩) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨١٥ — ١٥٧ .

فاذا لم توجد كتابة مثبتة أجرة أبريل ١٩٤١ ، فيجوز اثباتها بكافة الطرق الأخرى بما فى ذلك البينة والقرائن مهما كانت قيمة الأجرة (١٢٠) (المادة ٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧) ، وذلك لأن المطلوب اثبــاته ليس التعاقد فى ذاته بل قيمة الأجــرة فى تاريخ معين • وهى تعتبر واقعة مادية اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة القانونية الحالية •

ويسرى كل ما تقدم ليس على اثبات الأجرة النقدية التى كــانت متفقا عليها فى أبريل ١٩٤١ فحسب ، بل أيضا على اثبات كافة الالتزامات العينية التى كان المستأجر فى ذلك التاريخ ملتزما بها ؛ وقد تقدم أنه يجب تقويمها واضافة قيمتها الى تلك الأجرة النقدية (١٢١) •

واذا لم يمكن اثبات أجرة أبريل سنة ١٩٤١ الفعلية أو كانت العين غير مؤجرة خلال ذلك الشهر ، فيلجأ الى أجرة المثل ، أى أن الأصــل التعويل على الأجرة الفعلية ، ولا يصار الى أجرة المثل الا عند عــدم ثبوت الأجرة الفعلية (١٢٢) ، بعد استنفاد طرق الاثبات كافة • فاذا طلب المدعى الاحالة الى التحقيق لاثبات الأجرة التعــاقدية فى أبريل ١٩٤١ ، فلا يصار الى أجرة المثــل الا اذا لم يؤد التحقيق الى ثبوت الأجرة التعاقدية أو رأت المحكمة أن طلب الاحالة الى التحقيق غيــر

---

(١٢٠) مصر (الدائرة ٩) ١٤ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية رقم ٢٩٥٥/١٩٦٧ ، نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٨٢٣ — ١٥٨ ؛ وأيضا ٢٨ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦٦ — ٥٦ ، وقد جاء فيه أنه يجوز اثبات أجرة الاساس بكافة الطرق بما فيهــا البينة والقرائن وأن عقد الايجار أو ايصال الاجرة عن مدة لا يدخل فيها شهر الاساس يمكن اعتبارهما قرينة قضائية على الأجرة القــانونية ويقع عبء اثبات مخالفة الاجرة المدونة بهما لاجرة شهر الاساس على عاتق من يدعيه .

(١٢١) راجع ما تقدم فى نبذة ٣٦ .

(١٢٢) مصر (الدائرة ٩) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٤٥٠/١٩٦٥ .

جدى أو غير منتج (١٢٣) .

ويكون تقدير أجرة المثل عادة — عند عدم ثبوت الأجرة الفعلية لشهر أبريل ١٩٤١ — عن طريق معاينة أهل الخبرة أماكن مماثلة للعين المختلف على أجرتها من حيث صقعها وموقعها واتساعها وعدد غرفهـا وتاريخ انشائها (١٢٤)، وتكاليفه ودرجة العناية بتشييدها وبتوفير المزايا والمرافق فيها (١٢٥) الخ ، واثبات أجرتها فى شهر أبريل ١٩٤١ واقامة وزن لكل فرق ذى شأن بين العين المختلف على أجرتها والأعيان التى تمت معاينتها (١٢٦) . ويستعان بأهل الخبرة فى كل ذلك (١٢٧)، . وقد تدخل فى تقدير أجرة المثل قيمة الزيادة فى الأجرة التى نصت عليها المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ (١٢٨)، .

---

(١٢٣) قرب فى هذا المعنى استئناف القـاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق .

(١٢٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٥٢ سنة ٨٨ ق .

(١٢٥) مصر الابتدائية ٣١ مايو ١٩٧٠ فى الدعوى رقم ١٦٢٩ سنة ١٩٥٩ المؤيد بحكم استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتـاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق .

(١٢٦) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ١٧ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٩٢٠ سنة ١٩٥٣ ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة ص ٩٣ و ٩٤ .

(١٢٧) انظر فى مباشرة الخبير مأموريته واجراءاتها وما يشترط لصحة تقريره ومحاضر أعماله . كتابنا فى أصول الاثبات واجراءاته ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٢٥٤ وما بعدها .

وقد حكم بأن تناقض الخبير فى تقريره يبطله ، فاذا صرح فى تقرير أول قدمه عن مباشرة المأمورية التى ندب لها ان الشقة المسترشد بهـا لا تصلح مثلا لشقة النزاع ، ثم لما اعيدت اليه المأمورية اتخذ تلك الشقة ذاتها مثلا ، فان هذا مما يبطل تقريره ويجعل الحكم الذى انبنى عليه باطلا (استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٣٨٢ سنة ٩٠ ق) .

وحكم بأن الاعتراض على كيفية تحديد الخبير لاجرة المثل ووسـيلة اثباتها لا يجوز اثارته لاول مرة أمام محكمة النقض (نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٤ سنة ٤٣ ق) .

(١٢٨) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٥٠٥ — ٢٨٤ .

ويقتضى ذلك بطبيعة الحال أن يكون للعين المؤجرة مثيل فى جميع ما ذكر أو فى أغلبه . واذا كان ثمة اختلاف بين العين المقيس عليهـا والعين المقيسة ، تعين لجواز القياس أن يكون هذا الخلاف فى دائرة ضيقة حتى لا يفسد التماثل (١٢٩) . أما اذا انفردت العين المؤجـرة بمميزات خاصة تجعلها لا مثيل لها ، تعذرت المقارنة وأصبح تعيين أجرة المثل مستحيلا ، وتعين حينئذ الأخذ بالأجرة الاتفاقية . فاذا لم تكن هذه العين مؤجرة فى أبريل ١٩٤١ كان المؤجر حرا فى تقدير أجرتهـا ولم يكن للمستأجر من سبيل الى خفض هذه الأجرة بعـد الاتفـاق عليها (١٣٠) .

---

(١٢٩) استئناف مصر (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧١ فى الاستئناف ٣٢١٨ سنة ٨٧ ق .

(١٣٠) فى هذا المعنى مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٦٨٨ لسنة ١٩٥٣ وتخلص وقائع هذه القضية فى ان شخصا استاجر من آخر فيلا سنة ١٩٣٧ بايجار سنوى قدره ٥٠٠ جنيه واستمر يدفع هذه الاجرة الى سنة ١٩٤٩ حيث رفع دعواه قال فيها انه تبين له ان تلك الاجرة تزيد على اجرة المثل بكثير وطلب خفضها ، فعينت المحكمة خبيرا لتقدير اجرة المثل فى ابريل سنة ١٩٤١ . فقدر الخبير هذه الاجرة بثلثمائة جنيه فى السنة . ولكن المحـكمة لم تاخـذ بذلك وقالت فى اسباب رفضها :

« وحيث انه بمراجعة تقرير الخبير تبين ان الرجل اثبت حالة فيلا النزاع وحالة الفيلات الاخرى التى ارشد عنها المدعى ثم عاين بناء على طلب المدعى عليه تلك الفيلا التى تشغل مفوضية النمسا طابقها الاول واثبت هذه المعاينة فى محضر اعماله دون ان يشير اليها فى تقريره .

والذى يخلص من تقرير الخبير ما يلى :

١ — ان فيلا النزاع على درجة رفيعة من الفن المعمارى وهى مزودة بالبانوهات والمدافىء ونافورات المياه والاعمدة الرخاميـة وما الى ذلك من اعمال الزخرفة والتجميل .

٢ — ان الفيلات التى استشهد بها الخبير فى تقريره هى عبارة عن منازل مبانيها عادية تقل عن مستوى فيلا النزاع .

« وحيث انه يبين من تقرير الخبير أن فيلا النزاع فريدة فى بنائهـا وتنسيقها وجمالها وانه لا وجه للمقارنة بينها وبين الفيلات الاخرى . =

ويعتبر تقدير توافر التماثل أو انعدامه بين الشقة المؤجرة وشقة المثل من مسائل الوقائع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى كـان استخلاصه سائغا (١٣٠مكرر) .

وتطبيقا لذلك حكم بأنه اذا لم يقدم أحد من طرف النزاع أماكن مشابهة للعين المؤجرة لتقدير أجرة المثل على ضوئها ، اعتبر المستأجر وهو المكلف أصلا بالاثبات أنه قد عجز بذلك عن اثبات أن الأجرة المتفق عليها تزيد على أجرة المثل فى أبريل ١٩٤١ رغم اتاحة فرصة ذلك له ،

= « وحيث أنه بهذا الاختلاف الذى لم يمار احد فيه تنعدم عناصر الموازنة والمقارنة التى يمكن اتخاذها اساسا سليما لتقدير اجرة المثل خصوصـا اذا لم يغب عن البال أن « المثل » لغة هو « الشبه » الذي يقتضي ان تتوافر لشيئين معالم وخصائص تجعل التمييز بينهمـا دقيقا . ولا يجوز فى المنطق القانوني الانحراف عن هذا المعنى اللغوى لان المشرع حين اوجب التقـدير بأجر المثل لم يشأ ان يظلم احدا بل جعل فى حسابه ان التقدير يكون على هذا المناط كلما توافرت عناصره العادلة السليمة وهى متوافرة دون شك فى الحالات العادية التى تستهدف فيها جمهرة المستأجرين سـد حاجتها الى السكن فى نطاق الاجرة المعقولة بما يتمشى مع السير الطبيعى للامور . أما الحالات النادرة التي يقل فيها النظير وتتعذر المقارنة لعدم توافر عناصرها المادية او ميل المستأجر فيها الى الترف ، فانها تكون محكومة بضوابط اخرى أقل تزمتا وهي الادلة والقرائن الاخرى المستمدة من ظروف النزاع لانه ليس من العدل فى شيء ان تقاس اجرة عقار منفرد أو ممتاز على اجور عقـارات تقل عن مستواه بدرجة كبيرة ولو كانت اكثر اتساعا واذخر غرفا لان اعمال الزخرفة والفن والتجميل كثيرا ما تكون ذات اهمية خاصة فى نظر المستأجر المترف وليس لها نفس الاهمية فى الاجارة العادية .

« وحيث ان هذا المعنى لم يغب عن المحكمة حين كلفت الخبير بتلك المهمة . واذا كان الخبير اوضح فى تقريره انعدام التماثل ثم قدر اجرة على اساس المقارنة بمبلغ ٢٥ جنيه فان هذا التقدير يعتبر جزافيا ينبغى عدم التعويل عليه وبذلك تكون الدعوى خليقة بالرفض » .

وفى هذا المعنى ايضا العطار ط ٢ ص ٢٥ ، ٣٦ ، ١٤٠ هامش (١) ؛ كامل محمد بدوى فى المرجع فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٦٣ ص ١٣٨ .

(١٣٠مكرر) نقض مدني ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق .

فتنرفض دعوى التخفيض (١٣١) • ولا يكفى أن يقدم المستأجر حكمــ

(١٣١) مصر (الدائرة الاولى) ٤ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ .

وفى هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ١٥) ٢٤ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ٤٤٩٠/١٩٦٦ وقد جاء فيه « ولما كان عبء اثبات الأجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصا ، وحيث انه لما كان ذلك وكان الثابت من مطالعة تقرير الخبير الذى تأخذ المحكمة بما ورد فيه بشأن عجز المدعى عن اثبات اجرة شهر الأساس ان المدعى قد عجز عن اثبات اجرة شهر الاساس ، ابريل ١٩٤١ ، او الارشاد عن أجرة المثل ، فلا جدال فى فساد دعوى المدعى ، مما يتعين معه القضاء برفضها . ولا تعول المحكمة على ما ورد بتقرير الخبير بشأن تحديد الاجرة مادام ان هذا التحديد لم يكن وليد القانون (اى انه لم يكن نتيجة اثبات الاجرة الفعلية للعين فى ابريل ١٩٤١ أو اثبات اجرة مثلها) ، وانما جاء بناء على تقدير الخبير » .

وفى هذا المعنى ايضا مصر الأبتدائية الدائرة الخامسة ٣ مارس ١٩٦٨ فى القضية رقم ٦٢٨١ سنة ١٩٦٥ ، (الدائرة ٩) ٢٨ يونيه ١٩٦٩ فى الدعوى ٦٠٥٣/١٩٦٤ ، واستئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٨ اكتوبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وايضا ٢٥ اكتوبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٧١٨ سنة ٨٧ ق ، (الدائرة ١٥) حكمان بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٧١ فى الأستئناف رقم ١٤٤٢ سنة ٨٧ ق والاستئناف رقم ١٤٧٩ سنة ٨٧ ق وحكم ثالث بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ١٩٧٩ سنة ٨٧ ق ، ١٤ يونيه ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٢٩٥ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « ولما كان عبء اثبات الاجرة يقع على عاتق من يدعى مخالفتها للاجرة القانونية زيادة أو نقصا . وقد ثبت من تقرير الخبير وملحقه عجز المستأنف عليها — المستاجرة طالبة التخفيض — عن اثبات أجرة شهر الاساس او الارشاد عن أجرة المثل رغم اتاحة فرصة كافية وتأجيل الخبير المأمورية مرات عديدة لهذا السبب ، ومن ثم تكون دعواها فاقدة السند خليقة بالرفض ويتعين لذلك القضاء فى موضوع الأستئناف بالغاء الحكم المستأنف ورفض دعوى المستأنف عليها ، وايضا ٩ مايو ١٩٧٤ فى الإستئناف رقم ١٣٥٩ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه انه لما كان الثابت من ملحق تقرير الخبير المقدم الى محكمة أول درجة انه استبعد شقتى المثل اللتين ارشده المستأنف عليه عنهما لكون مبانيهما قديمة وعدم امكان القياس على قيمتهما الايجارية وان ايجاد النسبة فيهما غير ممكنة لاختلاف موقعهما عن موقع شقة النزاع ، كما يستفاد من التقرير ذاته ان المستأنف اجرى تعديلا جوهريا فى المبانى ، الامر الذى من اجله اعيد تقدير العوائد فى سنة ١٩٤٣ فضلا عن ادخال الكهرباء عام ١٩٥٩ ومتى كان ذلك كانت دعوى المستأنف ولا دليل عليها ، ومن ثم يتعين الحكم برفضها .

وايضا ٩ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق وقد جاء =

صادرا لصالح مستأجر آخر لعين أخرى بذات العقار لأن هذا الحكم لا يحاج به المؤجر (١٣٢) ، الا اذا أثبت المستأجر أو اقتنعت المحكمة أن الأجرة الواردة فى هذا الحكم تصلح لاعتبارها أجرة المثل . وقد قضت محكمة النقض بأن الحكم الصادر فى قضية أخرى لم يكن الخصم طرفا فيها يجوز استناد المحكمة اليه كقرينة لتأييد وجهة نظرها (١٣٣) .

وحكم بأن تقديرات البلدية للعوائد التى تحصل عن عقار لا يصح أن تكون أساسا لتحديد الأجرة القانونية (١٣٤) ما لم تكن البلدية نفسها

= فيه قوله : « وحيث انه لما كان المستأنف لم يقم الدليل على ان اجرة عين النزاع فى ابريل ١٩٤١ أقل من الاجرة التى تعاقد عليها ، كما انه لم يتقدم باثبات اجرة مثل للشقة المذكورة فى ذلك التاريخ ، وكان تقرير الخبير الذى ندبته محكمة اول درجة لم يتوصل هو الاخر الى ذلك ، وعلى ذلك تكون الدعوى ولا دليل على صحتها .

وايضا ١٢ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه أن المحكمة تخلص الى أن التماثل بين شقة المثل وشقة النزاع غير ثابت وانه لا دليل على اجرة شقة المثل فى ابريل سنة ١٩٤١ سوى الكشف الرسمى المستخرج عن المدة من ١٩٣٤ الى ١٩٤١ وهو بذاته لا يدل على القيمة الايجارية الحقيقية لتلك الشقة فى ذلك الوقت ولذلك تكون دعوى المستأنف ضدها على غير اساس ومفتقرة الى الدليل .

انظر ايضا ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الإستئناف رقم ٣٢٨١ سنة ٨٧ ق وايضا استئناف مصر الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٧٣ سنة ٨٩ ق ، واستئناف مصر الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق واستئناف مصر الدائرة ١٩ ايجارات بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٦٢٣ سنة ٩١ ق وفى الاستئناف رقم ٤٠٤٣ سنة ٨٩ ق . وانظر ايضا ما سيجىء فى نبذة ٥٩ .

(١٣٢) نقض مدنى ٢٨ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٦٤٣ سنة ٩٠ ق .

(١٣٣) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣١ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، وايضا ٥ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٦٦ — ٤٣ .

(١٣٤) الاسكندرية ٢٣ اكتوبر ١٩٦٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٢ — ١٥٣ ، مصر (الدائرة ١٣) ٤ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ١١٤٢ سنة =

طرفا فى النزاع الدائر على الأجرة (١٣٥) ، وغاية الأمر أنهـا تصلح مجرد قرينة على الأجرة (١٣٦) • وأقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت جواز اتخاذ عوايد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر فى تاريخ شهر الأساس قرينة على مقدار أجرة المثل لذلك الشهر (١٣٧) ، ومفاد ذلك

= ١٩٥٣ ؛ مصر الدائرة الثانية ٢٠ اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٨٩ سنة ١٩٦٢ ، مصر (الدائرة ٩) ٢ مارس ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٩١٥ سـنة ١٩٦٧ ، ١٦ مارس ١٩٦٨ فى القضية ١٩٦٦/٥٠٠٧ ، ٢٣ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٧٦٧ سنة ١٩٦٤ ، ١٣ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ١٩٦٧/٥٤٥٧ ، الدائرة الخامسة فى ٣ مارس ١٩٦٨ فى القضية ٦٢٨١ سنة ١٩٦٥ ، الدائرة التاسعة ٢ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٤/٦٠٥٣ ، والدائرة ٢٨ فى ٢٠ فبراير ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٧/٣١٨٣ وفى القضية ١٩٦٧/٣٩٩٦ ، نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١ ، استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٨ اكتـوبر ١٩٧٠ فى الاستئناف ٢٠٥٨ سنة ٨٧ ق ، وايضا ١٢ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٥ سنة ٨٩ ق الوارد ملخصه فى هامش الصفحة السابقة ، ٩ مايو سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٢٢٨ سنة ٩٠ ق المشار اليه فى هامش الصفحة السابقة ، ٧ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٣ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتـاريخ ٦ يونيـه ١٩٧٤ فى الاستئنافات ارقـام ٦٠/٢٣٩٥ ق و ٩٠/٢٤٣٣ ق و ٢٤٣٥ سـنة ٩٠ ق ، استئناف القـاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق ، وايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجـارات بتـاريخ ١١ ديسـمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٩٢٧ سنة ٩٢ ق وقد جاء فيه أن ما اثبت بالكشف الرسمى من أن القيمة الايجارية للشقة موضوع الدعوى ٤٫٨٠٠ شهريا ليس دليلا على أن تلك القيمة هى اجرتها الفعلية اذ ان مبنى هذا التحديد تقدير جزافى لاتخاذه اساسا لربط الضريبة العقارية فحسب . وفى هذا المعنى ايضا حكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٧٩٢ سنة ٨٩ ق .

(١٣٥) مصر (الدائرة ١٥) ١٢ ابريل ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٧/٣٥٨١ ، والدائرة ٩ فى ٢٥ مايو ١٩٦٨ فى القضية ٧٢٧٧ سنة ١٩٦٦ .

(١٣٦) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن كشف العوايد لا يعتبر دليلا على تحديد الاجرة الواردة فيه ، وان هى الا مجرد قرينـة ، وفى هـذا المعنى ايضـا استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجـارات بتـاريخ ١٢ ديسـمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق .

(١٣٧) نقض مدنى ١١ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق =

أن ربط العوايد يصلح أن يعتبر قرينة قضائية متروكا تقديرها لمحكمة الموضوع وغير ملزمة (١٣٨) • وقضت فى حكم آخر بعدم صلاحية العوائد وحدها سندا لتحديد أجرة شهر الأساس ، وأن اغفال الحكم مناقشتها لا يعد قصورا (١٣٨مكرر) • غير أن محكمتنا العليا غيرت نظرتها هذه بالنسبة الى عوائد المبانى المنشأة من ٥ يناير ١٩٦١ حيث أصبحت هذه العوائد تربط على أساس الأجرة التى تحددها لجان تقدير الأجرة المنصوص عليها فى القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فتكون العوائد مربوطة بناء على تقدير قانونى للأجرة بنسبة معينة من تلك الأجرة ، فيتعين اعتبار العوائد المربوطة على عقار معين دليلا كاملا على الأجرة التى حسبت على أساسها تلك العوائد ، حيث قررت فى حكمها الصادر فى ٢٢ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٣٢ سنة ٤٧ ق أنه : « اذ كانت الضريبة على العقارات المبنية انما يتحدد سعرها اعمالا لحكم المادة ١٢ من قانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ بنسبة معينة من القيمة الايجارية السنوية ، وكان تقدير القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة لقوانين ايجار الأماكن

= وايضا ٢٥ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٣١ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، وايضا ٢٨ ابريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٠ سنة ٤٢ ق •

(١٣٨) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ ، نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٦٣ سنة ٤٢ ق ، ٢٠ يونيه ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيه ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٣٩ سنة ٤٣ ق ، ٧ يونيه ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٤٢٨ — ٢٧٥ ، وايضا ٢٨ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٨٢ سنة ٤٥ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ٢٤٥٨ — ٨٤٨ ، ٨ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٥٥٢ سنة ٤١ ق ، ١٣ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٢٥ سنة ٤٥ ق ، ١١ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٨٣٤ سنة ٤٧ ق ، و ٢٠ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٠٣ سنة ٥١ ق •

(١٣٨مكرر) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٢ سنة ٤٧ ق •

الاستثنائية والتى أنشئت من ٥ يناير ١٩٦١ ، تاريخ العمل بالقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، أصبح اعمالا لحكم المواد الأولى والرابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٨ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ١٢ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها فى هذه القوانين ، ومن ثم فان ربط الضريبة العقارية على هذه الأماكن لا يتم الا بعد تحديد أجرتها القانونية بمعرفة اللجان المشار اليها ، مما مفاد ذلك أن اثبات قيمة أجرتها والضريبة المفروضة عليها بدفاتر الحصر يعنى سبق تقدير هذه الأجرة بمعرفة لجنة تقدير القيمة الإيجارية المختصة ، مما لازم ذلك اعتبار الكشوف الرسمية المستخرجة من هذه الدفاتر دليلا كاملا على قانونية الأجرة المثبتة بها ، وذلك حتى يقوم الدليل على عكس الثابت بها » .

وقضت محكمة النقض بأن الحكم المطعون فيه اذ اطرح اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الأجرة الفعلية فى خصوص تطبيق القانون ١٩٦١/١٦٨ لا يكون قد خالف القانون فى شىء (١٣٩) ، فاذا

---

(١٢٩) نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١ ، نقض مدنى ٢٨ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٠ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أنه اذا كانت عوائد الاملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر لا تصلح أساسا لتعيين الاجرة المتفق عليها وان صلحت قرينة على مقدار أجرة المثل ، وكان الطاعن هو الذى ادعى أن أجرة شقة النزاع تزيد عن الاجرة القانونية وطلب تخفيضها ، فعليه عبء اثبات أجرة العين او اجرة المثل فى شهر أبريل ١٩٤١ ، وكان الحكم المطعون فيه قد قرر أنه يعجز عن ذلك الاثبات ، فان اطراحه اعتبار دفاتر الحصر حجة بما فيها على حقيقة الاجرة الفعلية لا مخالفة فيه للقانون ، ولا محل للقول بأن المادة الاولى من الامر العالي الخاص بعوائد الاملاك المبنية الصادر فى ١٨٨٤/٢/١٣ اتخذ من قيمة الأجرة أساسا لتحديد وعاء الضريبة على العقارآت المبنية خلافا للمادة ٥ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ التى فرضت الضريبة على اساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات وانه يتعين الاعتداد بالربط الذى تم بالتطبيق للامر العالى المشار آليه لما انه يحدد على أساس الاجرة الفعلية للعين لان النص الفرنسى للامر العالى سالف الذكر والذي وضع اصلا يستعمل عبارة القيمة الايجارية لا الاجرة ومن ثم فلا خلاف فى حقيقة الواقع بين التشريعين القديم والجديد .

كانت البلدية نفسها (أو مصلحة الأموال المقررة فيما مضى) طرفا فى النزاع الدائر على الأجرة ، فانه يكون من القرائن التى يصح الاستدلال بها على أجرة المثل فى أبريل سنة ١٩٤١ عوائد الأملاك المبنية المربوطة على المكان المؤجر فى ذلك التاريخ (١٤٠) . وقد قررت محكمة القضاء الادارى فى ٢٧ يناير ١٩٥٤ أن عوائد المبانى التى كانت مقدرة فى سنة ١٩٤١ تصلح أن تكون قرينة على مقدار أجرة المثل فى شهر أبريل ١٩٤١ لأن هذه العوائد قد ربطت فعلا على أساس أجرة المثل فى ذلك التاريخ تمشيا مع ما اقتضته أحكام الأمر العالى الخاص بعوائد الأملاك المبنية ، فاذا لم تقدم مصلحة الأموال المقررة من جانبها ما ينقض القرينـة أو يثبت عكسها كان ليس للمحكمة الا أن تأخذ بها (١٤١) .

ومتى ثبتت أجرة الأساس بالنسبة الى عين معينة وأخذت بهـا المحكمة ، فان حكمها بذلك لا تقتصر حجيتـه على طرفى الدعوى التى صدر فيها (١٤١مكرر) ، بل تسرى قبل الكافة ، فيتقيد بها كل مستأجر

---

(١٤٠) الأحكام المشار اليها فى الهامش ١٣٥ .

(١٤١) مجموعة أحكام مجلس الدولة ٨ ـ ٥٤٤ ـ ٢٧٣ . وقرب فى هذا المعنى أيضا ١٦ ديسمبر ١٩٥٣ المجموعة المذكورة ٨ ـ ٢٥٩ ـ ١٢٢ .

(١٤١مكرر) الاصل طبقا لقواعد حجية الاحكام أن التمسك بهذه الحجية يستلزم اتحاد الخصوم والمحل والسبب (المادة ١٠١ اثبات) ، فـاذا ثار النزاع فى دعوى جديدة على الاجرة القانونية للعين المؤجرة ، وكانت هـذه المسألة قد حسمت من قبل بحكم سابق فى دعوى قامت بين الخصوم انفسهم او سلفهم ، فان الحكم السابق بتحديد الاجرة القانونية للعين ذاتها يكون حجة فى الدعوى الجديدة على هؤلاء الخصوم وخلفهم ويمنع من اعادة النظر فى تقدير الاجرة لسبق الفصل نهائيا فى هذا التقدير (نقض مدنى ٢٨ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٤٩ ق) . غير أن أحكام القوانين الخاصة بايجار الاماكن المحددة لاجرة الاماكن المؤجرة لم تكتف بالقاعدة العامة فى حجية الاحكام ، حيث جعلت تحديد الاجرة يلازم العين المؤجرة ويقيد المؤجر ازاء كل مستأجر جديد ، الامر الذى انعكس على الحكم الذى يحدد أجرة عين معينة مؤجرة من مالكها الى مستأجر معين ، فجعل هذا التحديد يلصق بالعين ذاتها ويسرى فى العلاقة بين أى مستأجر جديد ومالك تلك العين أو من يخلف هذا الاخير فى ملكيتها .

تال للذى كان طرفا فى تلك الدعوى ، وكذلك كل من انتقلت اليه ملكيـة العين المؤجرة بعد المؤجر الذى كان طرفا فى الدعوى ، ويعبر عن ذلك بأن تحديد أجرة العين تحديد عينى لا شخصى ، أى أنه يلصق بالعين ذاتها مهما تغير مستأجرها أو مؤجرها (١٤٢) .

٣٥ — (٣) نسبة الزيادة الجائزة بمقتضى القانون ١٢١/١٩٤٧ — حددت المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ الزيادة التى يجوز للمؤجر أن يزيدها على أجـرة شهر أبريل ١٩٤١ أو على أجرة المثـل فى ذلك الشهر (١٤٣) على الوجه الآتى (١٤٤) :

---

(١٤٢) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق وقد جاء فيه أن الحكم بتقدير الاجرة عينى ، ومتى صار نهائيا فانه لا يجوز المنازعة فى التقدير ولو من مستأجر لاحق . استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥أ١٥٧ سنة ٨٠ ق وقد جاء فيه أن مناط اعتبار تقدير الاجرة عينية وبالتالى حجة هى الاجرة التى تقدرها لجنة تقدير الايجارات وتصبح نهائية بفوات مواعيد الطعن فيها من المستأجر أو المالك ، أو فى حالة تحديد الاجرة بحكم من المحكمة المختصة عند المنازعة فيها أى وفقا لاحكام قوانين تحديد الاجرة .

(١٤٣) أو اجرة شهر اغسطس ١٩٣٩ أو اجرة المثل فى ذلك الشهر فيما يتعلق بالاماكن الواقعة فى مدينة الاسكندرية أو اجرة الشهور المنصوص عنها فى المادة ١٤ فقرة ثانية كما تقدم فى نبذة ٢٤ .

(١٤٤) كانت النسب المئوية فى الاوامر العسكرية التى سبقت المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ والقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ اقل من النسب المئوية التى قدرها هذان القانونان فقد كانت فيما يتعلق بالمحال المؤجـرة لاغراض تجارية أو صناعية او المحـال العامة ٣٥٪ و ٥٠٪ ، فرفعهمـا القانونان المذكوران الى ٤٥ و ٦٠٪ ، وكانت بالنسـبة الى أصحاب المهن غير التجارية معادلة للنسب المئوية الخاصة بالمساكن ، فرفعت من ٨٪ و ١٠٪ و ١٢٪ الى ٣٠٪ ، وكانت بالنسبة الى المدارس والمحاكم والاندية والمستشفيات الخ معادلة أيضا للنسب الخاصة بالمساكن فرفعت الى ٢٥٪ وكانت بالنسبة الى المساكن ٨٪ و ١٠٪ و ١٢٪ فرفعت الى ١٠٪ و ١٢٪ و ١٤٪ ، وكانت بالنسبة الى الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة ٦٠٪ فرفعت الى ٧٠٪ .

وقد أدى رفع هذه النسب بالمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ الى ثبوت حق المؤجرين فى رفع الاجرة مرة اخرى علاوة على رفعها مرة أولى بمقتضى الاوامر العسكرية السابقة ، حتى بالنسبة الى المستاجرين القدامى الذين زيدت عليهم الاجرة بالنسبة التى قضت بها تلك الاوامر السابقة .

(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجارية أو صناعية والمحال العامة (١٤٥) .

---

(١٤٥) وتعتبر أماكن مؤجرة لاغراض تجارية الاماكن التى فيها محال تجارية ايا كان حجمها أو مصارف أو شركات تأمين أو دور للنشر او لبيع الكتب أو صيدليات أو مخازن أدوية . أنظر فيما يتعلق بالمكان المؤجر لممارسة نشاط شركة تأمين واعتباره مؤجرا لاغراض تجارية نقض مدنى ١٤ ابريل ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ .

ومن امثلة الاماكن المؤجرة لاغراض صناعية المصانع والورش والمطاحن والمخابز والمعاصر والمحالج الخ .

ويعتبر من المحال العامة المطاعم والمقاهى والحمامات والمراقص والاندية العامة المفتوحة للجمهور ودور السينما والمسارح وغيرها من الملاهى . اما الفنادق والبنسيونات فلانها لا تؤجر الا مفروشة أو بقصد استغلالها مفروشة فتسرى عليها زيادة الاجرة بنسبة ٧٠٪ وفقا للفقرة الخامسة من المادة الرابعة (الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ « ٥٩ ص ٣٥ ») .

وتعتبر الشون داخلة فيما يتعلق بفئة زيادة الاجرة الجائزة قانونا فى ضمن المحال المؤجرة لاغراض تجارية (أنظر تقرير لجنة الشئون التشريعية بمجلس النواب) .

وحكم بأن العين المؤجرة لادارة مجلة ومطبعة تعتبر مؤجرة لاغراض تجارية (مصر الوطنية فى القضية رقم ٣١٣٥ سنة ١٩٤٧) .

وبالعكس من ذلك حكم بأن الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى المصرى لا تستحق عليها الزيادة المقررة على الاعيان المؤجرة لاغراض تجارية لان هذا البنك يعتبر — بالرغم من اتخاذه شكلا تجاريا — مؤسسة مدنية من نوع خاص تقوم بأداء خدمة عامة لفريق المزارعين والجمعيات التعاونية . (مصر الوطنية فى القضية رقم ٤٥٣ سنة ١٩٤٦) .

ثم استدركت المحاكم على ذلك ، فقررت أن الزيادة الايجارية المستحقة عن الاعيان المؤجرة الى بنك التسليف الزراعى المصرى ان كانت لا تقرر على أساس أن العين مؤجرة لغرض تجارى فهى لا تقرر أيضا على أساس الزيادة الايجارية الخاصة بالاعيان المؤجرة للسكن ، بل على أساس أن الاعيان المؤجرة لبنك التسليف الزراعى حكمها حكم الاعيان المؤجرة كمكاتب للمحامين وعيادات للاطباء وغيرهم من أصحاب المهن غير التجارية مما تتناوله الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فتكون الزيادة اذن بواقع ٣٠٪ من الاجرة المستحقة (مصر الوطنية فى القضية رقم ٩٣٠ سنة ١٩٤٧) .

٤٥٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا •

٦٠٪ فيما زاد عن ذلك •

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليهم من أصحاب المهن التجارية (١٤٦) :

٣٠٪ من الأجرة المستحقة (١٤٧) •

---

(١٤٦) ويدخل فى هذه الفئة ايضا عدا من ذكروا من اصحاب المهن غير التجارية المحاسبون والخبراء والرساميون والفنانون والدلكون والمدربون على الألعاب الرياضية واطباء العلاج النفسى الخ • •

(١٤٧) وقد حكم بأنه إذا حصل التعاقد على استئجار مكان لاستعماله للسكن ولممارسة عمل آخر من قبيل المهن غير التجارية فى حكم المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ كعيادة طبيب أو مكتب محام ... الخ • تقدر العلاوة على أساس الاستعمال لغير السكن وتحسب على كامل الاجرة المتفق عليها فى العقد ، ولا محل لتوزيع الزيادة بين الجزء المخصص للسكن والجزء الاخر وتحميل كل جزء بنصيبه فى الزيادة القانونية (مصر الوطنية ٢ يناير ١٩٤٧ المحاماة ٢٧ — ٦٤٧ — ٢٨٠) •

وبأنه اذا خالف المستأجر شرط العقد الذى يحظر عليه تغيير نوع الاستعمال المتفق عليه وهو السكنى الخاصة أو تأجيره من باطنه مفروشا بأن استعمل جزءا من هذا السكن مكتبا تجاريا او اجر هذا الجزء من باطنه مفروشا بقصد الاستغلال ، فان من حق المؤجر طلب رفع العلاوة العسكرية الى ٥٠٪ أو ٦٠٪ حسب الاحوال واحتسابها عن كامل الايجار المتفق عليه بغض النظر عن أن المخالفة انصبت على جزء من الشقة لا على الشقة كلها ، اذ لا شأن له فى ذلك وليس مكلفا بمداومة التحرى عما اذا كانت المخالفة لازالت على حالتها او تجاوزتها والمستأجر بعد ذلك على حقه فى تأجير ما يشاء كليا أو جزئيا على ان يكون سريان العلاوة بالفئة الجديدة طالما أن المخالفة قائمة وتنتهى بانتهائها وتعود الى علاوة السكن بعد اخطار المستأجر المؤجر بذلك بخطاب مسجل ، الدائرة ١٢) فى ٣ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ١١٤٤ سنة ١٩٥٤ ••

واذا استؤجر مكان للسكن ومارس فيه المستأجر مهنته بصفة عارضة كأن استقبل الطبيب فى سكنه بعض مرضاه أو المحامى او المستشار القانونى بعض موكليه أو بعض طالبى استشارته ، فان ممارسة المهنة بهذه الصفة العارضة تعتبر ثانوية بالنسبة للمسكن ولا تخرج المكان المؤجر للسكن من =

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس (١٤٨) والمحاكم والأندية (١٤٩)، والمستشفيات وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعاهد العلمية (١٥٠) :

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

(رابعا) فيما يتعلق بالأماكن الأخرى (١٥١) :

١٠٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤٪ فيما زاد على ذلك (١٥٢) .

= فئة المساكن الى فئة الاماكن المؤجرة لمزاولة المهن غير التجارية (قرب فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٣٧) .

(١٤٨) وتشمل المدارس جميع دور التعليم على اختلاف أنواعها ودرجاتها ، سواء كانت حكومية او حرة .

(١٤٩) والاندية التى تدخل فى هذه الفئة هى الاندية الخاصة المقصورة على اعضائها وزوارهم ، أما الاندية العامة المفتوحة للجمهور ، فتدخل فى المحال العامة كما تقدمت الاشارة الى ذلك .

(١٥٠) وتشمل المعاهد العلمية كل مكان مؤجر لغرض علمى سواء كان القائم به جهة حكومية او جهة دولية أو جهة حرة .

(١٥١) ويدخل فى هذه الفئة كل ما لا يدخل فى احدى الفئات السابقة ، فيشمل ذلك بصفة خاصة الاماكن المخصصة للسكن والجراجات والعوامات والذهبيات وأكشاك الاستحمام والحمامات والملاجىء الخ .

(١٥٢) واذا دخل المكان المؤجر فى أكثر من فئة من الفئات الاربع التى نص عليها القانون ، كأن أجر المكان للسكن ولممارسة مهنة غير تجارية ، أو اجر لعيادة خاصة ولمستشفى ، فتسرى عليه زيادة الاجرة المتعلقة بالفئة الاعلى وهى الفئة الثانية الخاصة بالمهن غير التجارية فى كلا المثالين اى تكون الزيادة بنسبة ٣٠٪ من اجرة المكان كله ، لانها اكثر من أجرة السكن =

على أنه اذا كانت هذه الأماكن (١٥٣) مؤجرة بقصد استغلالهـــا

= فى المثال الاول ومن اجرة المستشفيات فى المثال الثانى (فى هـــذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٣٨ هامش ٢ ، كامل محمد بدوى نبذة ١٦٤) .

ولا محل باى حال للجمع بين الزيادتين الخاصتين بالفئتين اللتين يدخل فيهما المكان الواحد اى لا يجوز الجمع بين زيادتين من الزيادة المقررة بالمادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ فلا يجوز الجمع بين الزياده المقررة للاماكن التى اجرت بقصـــد استغلالها مفروشة او التى اجرت مفروشـه ، والزيادة المقـــررة على مستأجرى الاماكن المؤجرة لاغراض تجاريه او تلك المقررة للاماكن المؤجرة لاغراض غير تجارية . (نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ فيما يتعلق بعلاوات القانون ١٩٤٧/١٢١ . وقارن نقض مدنى ١٤ أبريل ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ حيث يجيـــز الجمع بين الزيادة المقابلة للترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة مقـــابل التأجير للاغراض التجارية ويحظر الجمع بين الزيادة مقابل التأجير مفروشا واى زيادة اخرى . انظر ما سيجىء فى زيادة اجـــرة الاماكن المؤجـــــرة مفروشة فى الجزء الثانى وما تقدم فى هامش ٨٠) .

وقد جاء فيه أنه لما كان ذلك وكان المقصود باستئجار المكان مفروشا وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، ويكون التأجير دون اثاث ليفرشـه المستأجر بنفســه ويستعمله مفروشا فيستحق علاوة الـ ٧٠٪ منذئذ سواء انتفع المستأجر بهذه الرخصة أو لم ينتفع ، وسواء اجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش . لمـــا كان ما تقدم ، وكان الواقع فى الدعوى ان الثـــابت من عقد الايجار المبرم بين المطعون عليهما الاولين فى ١٩٥٨/٥/١ أن عين النزاع المؤجرة بقصد استعمالها مكتبا مع التصريح بتأجير مكاتب من الباطن ، وان المالك المطعون عليه الثانى اتبع ذلك بارســـال كتاب الى المستاجر فى ١٩٦٩/٤/٩ ورد به أن المقصود بالتأجير لسيادتكم من الباطن هو تاجير غرف مفروشة والامر متـــروك لسيادتكم بعد ذلك فى تأجيرهـــا مفروشة أو غير مفروشة ، فان الاتفاق يكون معقوداً بين الطرفين على تخويل المطعون عليه الاول الحق فى استغلال المكان مفروشا بطريق ايجاره من البـــاطن وتكون العلاوة المستحقة ٧٠٪ وهى علاوة المـــكان الذى يؤجر بقصـــد استغلاله مفروشا لا ٣٠٪ علاوة مكاتب أصحاب المهن غير التجارية ، واذ انتهى الحكم المطعون فيه الى هذه النتيجة الصحيحة فانه لا تعيبه تقريرات قانونيـــة خاطئة متعلقة باخضـاع ميزة التاجير من الباطن مفروشا لتقـــدير محـــكمة الموضوع وانها مقدرة سلفا من المشرع ، واطلاقه القول بعدم جواز الجمـــع بين علاوة التأجير من الباطن وعلاوة مكاتب أصحاب المهن غير التجارية ، اذ لمحكمة النقض أن تستكمل الاسباب بما يصحح هذا الخطأ ويكون النعى عليه على غير أساس .

(١٥٣) والمقصود بالاشارة الى « هذه الاماكن » جميع الاماكن التى =

مفروشة (١٥٤) أو أجرت مفروشة (١٥٥)، جازت زيادة الأجرة بنسبة

= بينت فئاتها المادة الرابعة وليس النوع الاخير فقط المشار اليه في البند رابعا والذي تدخل فيه الاماكن المؤجرة للسكن . اذ لا يعقل أن تزاد اجرة هذه الاماكن الاخيرة بنسبة ٧٠٪ اذا اجرت بقصد استغلالها مفروشة أو اجرت مفروشة في حين ان الاماكن المذكورة في البنود الثلاثة الاولي ومنهما المحال التجارية والمكاتب والعيادات والمحال العامة كالمقاهي والمسارح ودور السينما والفنادق لا تزاد اجرتها الا بنسبة تتراوح بين ٢٥ و ٦٠٪ ولو كانت مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو اجرت مفروشة .

وقد حكم بأن النص الخاص بزيادة ٧٠٪ من الايجار اذا كانت العين قد أجرت مفروشة او اعدت لتاجيرها مفروشة هو نص عام يشمل جميع العقارات المؤجرة على اختلاف انواعها وليس خاصا بالعقارات المؤجرة للسكن التي يقوم مستأجروها بتاجيرها مفروشة للغير (مصر الوطنية ٢٤ ابريل ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤١٧ — ٢١٧) .

وفي هذا المعنى ايضا الاسكندرية المختلطة ٥ ديسمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٣٥٠) وقد قرر صراحة ان الفنادق والبنسيونات والوكائل تدخل — بالرغم من اعتبارها من المحال العامة — في فئة الاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة وتزاد أجرتها على هذا الاساس بنسبة ٧٠٪ ولا يكتفى فيها بالزيادة المقررة للمحال العامة والتي تتراوح بين ٤٥٪ و ٦٠٪ .

وفي هذه الحالة تحسب زيادة الـ ٧٠٪ على اساس أجرة ابريل ١٩٤١ دون اضافة اى زيايدة أخرى من الزيادات المتعلقة بالفئات السابقة . فاذا كانت العين مؤجرة مكتبا في أبريل ١٩٤١ بأجرة شهرية قدرها ١٠ جنيه ، فتزاد أجرتها الى ١٣ جنيه ، فاذا رخص بعد ذلك للمستأجر في تأجيرها مفروشة أو اجرها هو مفروشة جازت زيادة أجرتها الى ١٧ جنيه ، اى أن زيادة الـ ٧٠٪ المقررة لما يؤجر مفروشا تجب زيادة الـ ٣٠٪ المقررة لايجار المكاتب والعيادات ولا يجوز الجمع بين الزيادتين ، وبعبارة اخرى انه لايجوز الجمع بين زيادة الاجرة مقابل استغلال المكان مفروشا أو تأجيره مفروشا واى زيادة أخرى ، ولكن لا مانع من الجمع بين زيادتين أخريين كالزيادة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن والزيادة مقابل تأجير المكان لاغراض تجارية (في هذا المعنى نقض مدني ١٤ أبريل ١٩٧٦ في الطعن رقم ٥٦٢ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٣٦ — ١٧٨ وايضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق بمجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥) .

(١٥٤) والمقصود بالاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة الاماكن المؤجرة دون اثاث بقصد استغلال المستاجر اياها مفروشة بعد تاثيثها من ماله (انظر نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ في الطعن رقم ١٦٨ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦٢ — ٩٥ ، ونقض مدني ٣٠ مارس ١٩٧٧ =

= مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ ، وانظر ما تقدم فى نبذة ١٩ .

وقد حكم بانه إذا ثبت ان التعاقد بالايجار انعقد من بادىء الامر على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستأجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضى منعه ابرامه لو تقدم اليه المستأجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له . فان نوع الاستعمال المتفق عليه بينهما على تلك الصورة يعتبر شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستاجر العبث به من جانب واحد فى صورة اخطار يوجهه الى المؤجر برغبته فى استعمال تلك العين سكنا خاصا واداء العلاوة تبعا لذلك بالنسبة المقررة للمساكن الخاصة . ومثل هذا الاخطار لا ينتج اثره القانونى ولا يسلب المؤجر حقه فى اقتضائها بالنسبة المقررة للغرض المتفق عليه اصلا . والمستأجر بعد ذلك بالخيار بين قبولها وبين فسخ الاجارة واخلاء العين بعد مراعاة مواعيد التنبيه الواردة فى العقد او التى يتطلبها القانون العام حسب الاحوال (مصر الوطنية فى القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩) .

وفى هذا المعنى ايضا مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) بتاريخ ١٦ مارس ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٣٩٩ لسنة ١٩٥١ وقد جاء فيه ردا على دفاع المستاجر الذى تمسك بانه لم يستعمل رخصة التاجير من الباطن بقصد استعمال العين المؤجرة مفروشة وبانه وبالتالى لا يكون ملزما بزيادة الـ ٧٠٪ ان هذا القول مردود لانه مادام القانون قد خول هذا الحق صراحة للمؤجر ورخص له فى اقتضاء هذه العلاوة فى مقابل تأجيره العين بقصد استغلالها مفروشة ، والمستاجر حر فى الانتفاع بهذه الرخصة من عدمه ، فان لم يستغلها على هذا الوجه فلا يصح ان يضار المؤجر بتقصير المستاجر فى الانتفاع بها حسب ما اتفق عليه ، ولا يحق له الاخلال بمثل هذا الشرط الجوهرى فى التعاقد الذى نص عليه صراحة والذى ما كان المؤجر يقبل التاجير الا على اساسه ، ولا يملك المستأجر العبث به والتوقف عن دفع العلاوة وانما هو بالخيار بين طلب فسخ العقد او الاستمرار فى تنفيذه حسب ما اتفق عليه . والقول بخلاف ذلك يهدر الى حد كبير مبدأ حرية التعاقد (قرب ايضا مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ — ١٣٨٣ — ٤٦٢) .

ويلاحظ على هذين الحكمين ان قولهما ان للمستاجر الخيار بين فسخ العقد وتنفيذه مفروض فيه ان العقد غير محدد المدة بحيث يجوز لاى من الطرفين انهاؤه بعد التنبيه على الطرف الاخر فى الميعاد الذى نص عليه القانون لذلك ، او انه عقد ابرم فى الاصل لمدة معينة ثم انتهت تلك المدة واصبح العقد ممتدا امتدادا قانونيا بحكم التشريع الاستثنائى . اما لو كان العقد معين المدة ولم تنته مدته ، فلا يكون ثمة محل لخيار الفسخ ، بل يلزم المستأجر بتنفيذ العقد الى نهاية مدته المحددة .

ويلاحظ اخيرا ان زيادة الـ ٧٠٪ فى حالة تأجير المكان بقصد استغلاله مفروشا لا تستحق الا اذا كان التأجير حاصلا حقيقة بقصد استغلال المكان =

= مفروشا ، ولا يكفي في ذلك مجرد النص في العقد على ان التأجير حاصل بقصد استغلال المكان مفروشا اذا ثبت ان هذا النص لم يقصد به حقيقة معناه وانما هو نص صوري قصد به التحايل على القانون فيما يتعلق بتحديد الاجرة وتبرير زيادة الاجرة عن الحد القانوني ، وفي هذه الحالة يتعين خفض الاجرة الى الحد القانوني ورد ما قد يكون حصل زائدا على هذا الحد .

وقد حكم بانه اذا كان الترخيص من جانب المؤجر بالسماح لمستاجره باستغلال العين من باطنه مفروشة قد جاء لاحقا على ابرام العقد عنها بوصف كونها أجرت كمسكن خاص له وفي صورة تعديل لهذا الشرط الخاص بالغرض من الاجارة ، فان حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في مثل هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستغلال المفروش وينتهي بانتهائه وبعد اخطار المستاجر له بذلك بحيث اذا استمر المؤجر رغم ذلك الاخطار في اقتضاء العلاوة بالنسبة المذكورة اعتبر قبضه لها بغير سبب ، وجاز للمستاجر استردادها منه (مصر الوطنية في القضية رقم ٣٦٥٨ لسنة ١٩٤٩ الـذى تقدمت الاشارة اليه) . ويمكن القول ايضا في هذا الفرض ذاته انه اذا كان الترخيص بالتاجير من الباطن مفروشا اللاحق لعقد الايجار مقصورا على جزء من المكان المؤجر فقط كغرفة واحدة او اكثر ، فان عـلاوة الـ ٧٠٪ لا تستحق الا على ما يقابل اجرة هذا الجزء من المكان المؤجر فقط اذ القول بغير ذلك يكاد يفقد المستاجر الاصلي كل مزية الاستغلال المفروش لجزء من المكان فقط . فاذا كان المكان المؤجر يشتمل على خمس غرف مثلا باجـرة شهرية قدرها ٢٠ جنيها ، وراى المستاجر انه يستطيع الاستغناء عن احدى هذه الغرف فقط ، فاجرها مفروشة للغير باجرة قدرها عشرة جنيهات . فلا يعقل ان يلزم في هذه الحالة بدفع علاوة الـ ٧٠٪ على الاجرة الكاملة البالغة عشرين جنيها اي علاوة قدرها ١٤ جنيها شهريا في حين انه لن يتقاضى هو من المستاجر من الباطن في نظير الانتفاع بالغرفة وبالمفروشات معا سـوى عشرة جنيهات ، وانما المعقول ان يلزم بعلاوة الـ ٧٠٪ على ما يخص الغرفة المؤجرة مفروشة من اجرة الشقة كلها اي على خمس الاجرة الكاملة فيلزم بعلاوة قدرها ٧٠٪ عن اربعة جنيهات اي ٢ جنيه و ٨٠٠ مليم ويبقى له ٧ جنيه و ٢٠٠ مليم ، منها ٤ جنيه مقابل الانتفاع بالغرفة و ٣ جنيه و ٢٠٠ مليم مقابل الانتفاع بالمفروشات .

وقد اقرت محكمة النقض هـذا القضاء السابق بحكمها الصادر في ٢٠ مارس ١٩٧٧ في الطعن رقم ٥٥٧ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٥٩ — ١٥٠ حيث قررت :

« انه وان كان المقرر — في قضاء هذه المحكمة — ان المقصود باستعمال المكان مفروشا في معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ هو وجـود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، وان يكون التاجير دون اثاث ليفرشه المستاجر بنفسه ويستغله مفروشا ، وفي هذه الحالة تستحق علاوة السبعين في المائة سواء انتفع المستاجر بهذه الرخصة او لم ينتفع ، وسواء أجره =

= من الباطن مفروشا أو غير مفروش ، الا أن مناط الاخذ بهذه القاعدة أن يثبت أن الايجار قد انعقد منذ البداية على مكان بقصد استغلاله مفروشا بمعرفة المستاجر ، وعلى وجه ما كان المؤجر ليرتضي معه ابرامه لو تقدم اليه المستاجر بطلب استئجاره سكنا خاصا له . ففي هذه الصورة يعتبر التصريح شرطا جوهريا من شرائط انعقاد العقد لا يملك المستاجر بارادته المنفردة العدول عنه واخطار المؤجر برغبته في استعمال العين سكنا خاصا له .

« واذا استؤجر المكان كسكن خاص ، واتفق المستاجر مع المؤجر على أن يستغل المكان مفروشا ، فان حق المؤجر في اقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ في هذه الحالة يقوم بقيام هذا الاستعمال للمكان مفروشا وينتهي بانتهائه وبعد اخطار المستاجر بذلك ، وهو ما حرص المشرع على تاكيده بما نص عليه في المادة ٢٨ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ من عدم استحقاق المؤجر للاجرة الاضافية الا عن مدة التاجير مفروشا . ولما كانت الوقائع المسلمة أخذا من مدونات الحكم المطعون فيه أن عين النزاع كانت مؤجرة ابتداء الى زوج المطعون عليها باجرة شهرية قدرها ٣٥٥ قرشا ، وبعد وفاته ظلت هي شاغلة لها . ثم طلبت من الطاعنين تحرير عقد جديد باسمها مع التصريح لها بالتاجير من الباطن مفروشا نظرا لظروفها العائلية الخاصة وتحرر بينهما عقد مؤرخ ١٩٦٧/١٢/١ صرح لها فيه بالتاجير من الباطن مفروشا مقابل اجرة شهرية قدرها ٥٤٠ قرش شاملة الزيادة بنسبة ٧٠٪ ، وفي ١٩٦٨/٦/١٤ اخطرت الطاعن بتنازلها عن حق التاجير من الباطن مفروشا وتخصيصها العين المؤجرة لسكنها الخاص ، فان المؤجر — الطاعن — لا يكون مستحقا لاقتضاء العلاوة بنسبة ٧٠٪ بعد اخطاره بهذا التنازل سواء بالتطبيق لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أو القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ .

(١٥٥) لم تكن هذه العبارة واردة في التشريعات الاستثنائية السابقة على المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، فوردت فيه لاول مرة واضيفت بعد عبارة « مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة » . وقد يحمل ظاهر النص على أن المقصود بها الاماكن التي يؤجرها مالكها مفروشة باثاث من عنده ، ولكنا نستبعد هذا المعنى للاسباب الواردة في نبذة ١٩ ولان المشرع لو كان قد قصده ، لاضاف هذه العبارة قبل وصف الاماكن بانها مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة اذ أن ما يؤجر مفروشا اولى بالتقديم على ما يؤجر بقصد استغلاله مفروشا . ونرى أن المقصود بها الاماكن التي تؤجر دون اثاث للسكن الخاص ثم يؤجرها المستاجر من باطنه بعد تاثيثها من عنده سواء كان هذا التاجير من الباطن مرخصا به أو غير مرخص . ففي هذه الحالة يستحق المؤجر الاصلي قبل المستاجر الاصلي زيادة في الاجارة بنسبة ٧٠٪ .

اما في العلاقة ما بين المستاجر الاصلي الذي قام بتاثيث العين وتاجيرها مفروشة والمستاجر من الباطن فلا تخضع الاجرة للتحديد القانوني للاسباب =

٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو من أجرة المثل (١٥٦) • أما اذا أجرت خالية كسكن خاص مع التصريح للمستأجر باستغلالها مفروشة ، فيقتصر حق المؤجر فى تقاضى زيادة الـ ٧٠٪ على مدة استغلال المكان مفروشا فحسب (١٥٧) •

وتسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ **والتى لاتزال مدتها سارية** ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة (١٥٨) •

وقد أورد القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ نصين جديدين يخولان مؤجر الأماكن الداخلة فى هذا القسم الأول (أى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤) زيادة فى الأجرة قدرها ٤٠٠٪ اذا أجر المكان من الباطن مفروشا فى

= التى تقدم ذكرها ، اى انه لا يجوز للمستاجر الاصلى مطالبة المستاجر من الباطن بزيادة الـ ٧٠٪ ولا يجوز للاخير طلب خفض الاجرة الى الاجرة القانونية التى تحسب على اساس اجرة شهر ابريل ١٩٤١ مضافا اليها ٧٠٪ (فى هذا المعنى مصر المختلطة ٢٨ مايو ١٩٤٦ « ٥٨ ص ١٩٦ ») . وقد اخذت بذلك محكمة الاسكندرية المختلطة فى ٥ ديسمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٣٥) حيث قررت أن المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ لم يات بجديد فى هذا الشان سوى الحاق الاماكن المؤجرة للسكن الخاص والمؤجرة من الباطن مفروشة بالاماكن المؤجرة بقصد استغلالها مفروشة .

(١٥٦) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٦ — ٩٥ وقد جاء فيه أن المقصود باستغلال المكان المؤجر مفروشا — فى معنى المادة ٤ من القانون ١٢١ سنة ١٩٤٧ — وجود اتفاق عليه بين المؤجر والمستاجر ، ويكون التاجير دون اثاث ليفرشه المستاجر بنفسه ويستغله مفروشا ، فتستحق علاوة الـ ٧٠٪ عندئذ سواء أنتفع المستاجر بهذه الرخصة او لم ينتفع ، وسواء اجره من الباطن مفروشا أو غير مفروش .

(١٥٧) نقض مدنى ٨ فبرايري ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٤١٢ — ٨٢ .

(١٥٨) انظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٤٣ .

الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلى (المادة ٤٥ من ق ٤٩/١٩٧٧) وهى الحالات المبينة فى المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ٢٠٠٪ فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهـذا القـانون وبموافقة المـالك الى غير أغراض السكنى (١٥٩) •

٣٥ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لأغراض غير سكنية وتخصيص نصف هـذه الزيادة لمواجهـة تكاليف الترميم والصـيانة — بعد أن استمر تجميد أجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ — بالرغم من تضاعف أسعار جميع الحاجيات الأخرى فى هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت فى بعض النواحى عشرة أضعاف أو أكثـر — علا ضجيج ملاك هـذه الفئة من الأماكن من الظلم الفـادح الواقع عليهم وزهـدوا فى ملكيـة تلك الأماكن حتى أهمـلوا صيانتها أو أحجموا عن ذلك احجـاما متعمـدا ، وسلمت الجهـات المسئولة بهـذا الظلم وبضرورة العمـل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين • وقد جاء فى توصيات اللجنة القومية التى شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٤/٢/ج بتقرير زيادة دورية فى أجرة المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية فى صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد فى ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب فى مدى قصير من الأجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر •

وعملا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمـة الايجـارية

---

(١٥٩) انظر ما سيجىء فى الفصل الثالث من الباب الثانى .

المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقـارات المبنيـة فى ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية • ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده • ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض • وتحدد الزيادة المشار اليهـا بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ • وتؤدى هذه الزيادة فى ذات المواعيـد المحددة لسداد الأجرة الأصلية • ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار • وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة •

وظاهر أن هـذه الزيادة التدريجية السنوية المقررة لمـدة خمس سنوات تقتصر على الأماكن المؤجـرة لغير أغراض السكنى كالمكـاتب والعيادات والحوانيت والمحال العامة الخ • أما الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى فلا تشملها زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذا القانون ، وان كان ينتظر أن يصدر بشأن زيادة أجرتها تشريع آخر فى مستقبل غيـر بعيد (١٥٩مكرر) •

(١٥٩مكرر) وقد نصت المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على ان « تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشـاط التجارى أو الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجـارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن التجارية ... الخ •

وبذلك استثنت من حكم زيادة أجرة الاماكن المؤجرة لغير السـكنى اماكن مؤجرة لغير السكنى ولكنها مؤجرة الى جهات تقوم بنشاط غير تجارى أو صناعى أو مهنى وهى الجهات التى ذكرها النص على سبيل الحصر • وقد طالب بعض ملاك هذه الاماكن بزيادة الاجرة استنادا الى تأجير هـذه الاماكن لاغراض غير السكن وانه لا محل للتفرقة بينها وبين الاماكن المؤجرة لغير السكنى الى أفراد أو الى جهات غير ما ذكر فى نص المادة ٢٧ آنفـة الذكر ، وقد افتت الجمعية العمومية للفتوى بمجلس الدولة بأن المبـانى المؤجرة بغرض استعمالها لنشـاط لا يدخل فى النشـاطات التجـارية أو الصناعية التى تخضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية ، تعامل =

= معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى ولا تسرى عليها الزيادة فى القيمة الايجارية وذلك بشرط ان يكون المستأجر مصريا طبقا لأحكام قانون تنظيم العلاقات بين المالك والمستأجر (جريدة الاهرام عدد ١١ نوفمبر ١٩٨٤) .

غير اننا لا نرى لهذا الرأى سندا يجيز له ان يخصص عبارة النص التى وردت مطلقة بزيادة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى بغير مخصص . وقد لجأ بعض الملاك الى الطعن امام المحكمة الدستورية العليابعدم دستورية نص تلك المادة ٢٧ لاخلالها بالمساواة الواجبة بين المواطنين وقدتقبل طعنهم واصدرت المحكمة الدسورية العليا حكما شهيرا بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ فى الدعوى رقم ٢١ سنة ٧ ق دستورية قررت فيه عدم دستورية المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الاجرة ... وقالت فى اسباب حكمها ما يلى نصه :

« وحيث ان المادة ٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ... تنص على انه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون تزاد فى اول يناير من كل سنة اجرة الاماكن المؤجرة لغير اغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى ولو ادخلت عليها تعديلات جوهرية ... » .

« وتنص المادة ٢٧ من ذات القانون على انه : « تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى ... الخ » .

« وحيث ان مؤدى هذين النصين ان المشرع ابقى اجرة الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعدة الزيادة ولم يضف اليها جديدا فى هذا النطاق ، اما المبانى المؤجرة لغير اغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها فى المادة ٧ من القانون قاعدة عامة مجردة تقضى باخضاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الايجارية المتخذة اساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية ، تختلف باختلاف تاريخ انشاء المبنى ، اعتبرها فى حكم الاجرة طبقا لما تقضى به المادة ٨ من القانون ، ثم عاد واستثنى فى المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى او المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو الضريبة على ارباح المهن غير التجارية ، مما ادى الى اعفاء =

= المبانى المستعملة فى هذه الاغراض من الزيادة فى الاجرة وبالتالى حرمان ملاكها منها .

« وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة ، بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبدأ المساواة امام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كافة باعتباره أساس العدل والحرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير ان الغاية التى يستهدفها تتمثل اصلا فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها او تقيد ممارستها، واضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور ، بل ينسحب مجال اعمالها كذلك الى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وان صور التمييز التى أوردتها المادة ٤٠ من الدستور التى تقوم على أساس من الاصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر ، فهناك صور اخرى من التمييز لها خطرها ، مما يتحتم اخضاعها لما تتولاه هذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبدأ المساواة امام القانون ولضمان احترامه فى جميع حالات تطبيقه ، ويندرج تحتها زيادة الاجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة ٧ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ المشار اليه التى يتعين اعمال حكمها على جميع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق فى طلبها ، ذلك ان المساواة التى تعنيها المادة ٤٠ من الدستور تنحصر فى عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها .

« وحيث انه لما كان من المقرر ان للمشرع سلطة تقديرية فى تنظيم الحقوق بما لا معقب عليه فى تقديره مادام ان الحكم التشريعى الذى قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصا فى الدستور ، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الافراد أمام القانون ، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التى كفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة فى الاجرة وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية — « المحافظة على المبانى القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وأطالة اعمارها ، وأن ضآلة ايجار هذه الاماكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وانه لما كانت مصلحة سكان هذه الاماكن ، فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الاماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها ، وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله فى إطار من التكافل =

= الاجتماعى ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك اجرة الاماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ أنشاء المبنى » ، ومن ثم فان هذه الاعتبارات التى استند اليها المشرع فى تقرير آلزيادة بالنسبة للاماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وهى تحقق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها باعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تنسحب كذلك آلى المبانى المؤجرة لغير اغراض السكنى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى او الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية ، أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المبانى الاخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت او دينية أو ثقافية — لا يخرجها عن كونها مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغى أن تندرج فى اطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ، فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التى أوردتها المادة ٢٧ المطعون عليها ، أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة ، تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة ، وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحدة مجردة ، بحيث تنصرف الزيادة فى الاجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون الى ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء ، وأيا كانت طبيعة النشاط الذى تم ممارسته فيها ، مادام أن هذه التفرقة التى أوجدها المشرع فى المادة ٢٧ سالفة البيان لا ترتكز فى واقعها على أسس تتصل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ، ومن ثم فان حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الاجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدى الى الاخلال بمراكز قانونية متماثلة ، وينطوى على اهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين الملاك الذين لم يحرموا من هذا الحق .

« وحيث انه لما تقدم ، يتعين الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المشار اليها فيما تضمنته من استثناء الاماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو للضريبة على أرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المادة ٧ من زيادة الأجرة » .

ويترتب على حكم المحكمة الدستورية بعدم دستورية المادة ٢٧ سالفة الذكر ، أن تعتبر هذه المادة كذلك بالنسبة الى الكافة ووجوب التزام جميع السلطات باعتبار هذه المادة غير دستورية والامتناع عن تطبيقها ليس فى المستقبل فحسب بل الغاء ما تم تطبيقا لها فى الماضى ، فيصبح لملاك الاماكن التى كانت تخصها هذه المادة بحكمها المطالبة بالزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ، ولا يسرى =

وتحسب نسبة الزيادة المذكورة على القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء ، **ولو أدخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها فى حكم المنشأة فى تاريخ اجراء تلك التعديلات** •

ويبدو أن هذه العبارة الأخيرة اقتضاها حرص المشرع على أن يحول دون اجراء المؤجر فى العين المؤجرة تعديلات جوهرية يترتب عليها زيادة القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة ، وكان يكفى لهذا الغرض استبعاد التعديلات الجوهرية التى يجريها المالك بعد بدء العمل بالقانون الجديد الذى فرض زيادة الأجرة • ولا نحسب أن المشرع قصد حرمان المالك من زيادة الأجرة التى كان يستحقها فى مقابل انتفاع المستأجر بالتعديلات الجوهرية التى أجراها قبل صدور القانون الجديد ، وانما هو قد قصد فقط عدم استحقاق المؤجر الزيادة الجديدة عن مقابل الانتفاع بالتعديلات الجوهرية التى أجراها بعد تاريخ انشاء المبنى •

ونصت المادة ٨ من القانون الجديد على أن تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة للأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

ومفاد ذلك أن زيادة الأجرة المذكورة تستحق السداد فى الموعد المتفق عليه فى العقد لسداد الأجرة الأصلية • فان لم يكن متفقا على

= فى حقهم التقادم الخمسى للديون الدورية المتجددة ، لان وجود المادة ٢٧ سالفة الذكر كان يعتبر مانعا يمنعهم من المطالبة بتلك الزيادة وهذا المانع يقف التقادم ازاءهم (المادة ٣٧٥ مدنى) كما انه لا يجوز للجهات المستأجرة التى تذرعت بالمادة ٢٧ الامتناع عن دفع الزيادة المقررة بمقتضى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ واحتباس نصف هذه الزيادة لاعمال الترميم والصيانة لان هذه المادة الاخيرة أنما نصت على أن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لاعمال الترميم والصيانة ، ويبقى تحت يده أمانة ،على ذمة تلك الاعمال ، ولم تخول المستأجر قط سلطة أجراء اعمال الصيانة والترميم ولا حق احتباس نصف الزيادة المذكورة تحت يده ، فلا يجوز له ذلك الا باستصدار حكم قضائى .

موعد لذلك ، وجب سداد الأجرة والزيادة المذكورة فى موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه (المادة ٢٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧) ، وأنه اذا تأخر المستأجر فى وفاء زيادة الأجرة فى الموعد المذكور لا ، كان حكم تأخره فى وفائها حكم تأخره فى وفاء الأجرة الأصلية ، واستوجب الحكم بالاخلاء وفقا لأحكام المادة ١٨ ب من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

وتستحق هذه الزيادة التى تحسب على الأساس سالف الذكر بقطع النظر عن الأجرة التى يدفعها المستأجر حاليا . فاذا ادعى المستأجر أن الأجرة الحالية تجاوز الأجرة القانونية ، فان ذلك لا يعفيه من التزامه بالزيادة التى قررها القانون ١٣٦/١٩٨١ ، وليس له الا أن يرفع دعوى بخفض الأجرة الحالية وأن يثبت فيها ن هذه الأجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٥٩مكررثان) .

واذا كانت الأجرة القانونية مزيدة أصلا بأى من الزيادات المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ أو بأى نص آخر كالمادة ٢٣ ؟ أو المادة ٤٥ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ ، فان ذلك لا يمنع من استحقاق الزيادة التى قررها القانون ١٣٦/١٩٨١ ، لأن نص هذا القانون ورد مطلقا ، فلا يجوز تخصيصه بالأماكن التى لم يسبق دخول زيادة قانونية فى أجرتها ، ولأن كل زيادة قانونية سابقة لها مبررها أو مقابلها ، فلا تحول دون الزيادة المقررة بالقانون ١٣٦/١٩٨١ لحكمة معينة هى رفع بعض الظلم المترتب على تجميد الأجرة سنين طويلة (١٥٩مكررثالث) ، ولا سيما أن هذه الزيادة الجديدة لا ينال منها المالك غير نصفها لأنه ملزم أن ينفق النصف الآخر على أعمال الصيانة والترميم .

(١٥٩مكررثان) انظر ما سيجىء فيما بعد متعلقا بمقابل تغيير الاستعمال .

(١٥٩مكررثالث) انظر اللائحة التنفيذية فى ملحق الكتاب .

وقد كان من بين الدوافع التى حفزت المشرع على تقرير هـذه الزيادة فوق الرغبة فى التخفيف من الظلم الواقع على مـلاك الأماكن الداخلة فى هذا القسم بسبب تجميد أجرتها مدة طويلة ، الرغبة فى حمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة ، لأن فى اهمال صيانتها اضرارا بثروة قومية : لذلك فانه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفهـا لمصاريف الصـيانة والترميم ، وجعـل قيمة هـذا النصف الأخيـر بمثـابة أمانة تحت يد كل مالك ينفق منهـا على الضـيانة والترميم (١٥٩مكرر رابع) ، ويكون الصرف من هذا المبلغ فى أغراض الصيانة والترميم طبقا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان •

فاذا كان هذا النصف لا يكفى لذلك طبقت أحـكام المـادة ٩ من القانون ذاته رقم ١٣٦/١٩٨١ ، وهى التى سيجىء تفصيلها فى موضعه من هذا الكتاب •

٣٦ — استنزال الضرائب التى تقرر الاعفـاء منهـا بالقـانون ١٦٩/١٩٦١ — ولم تقف رغبة المشرع فى التخفيف عن المستأجرين عند وضع حد لزيادة الأجرة لا يجوز للمؤجر مجاوزته ، بل حملته على تقرير

(١٥٩مكرررابع) ومفاد ذلك ان المستاجر ملزم بدفع زيادة الاجـرة كلها الى المالك ، وان هذا ملزم بأن يبقى نصف هذه الزيادة امانة تحت يده ينفق منها على اعمال الصيانة . فاذا تخلف عن اجراء أعمال الصيانة جاز للمستأجر استصدار حكم ضده بالزامه باجرائها ، ويكون للمحكمة ان تقرن هذا الحكم بالتدابير التى تراها كفيلة باجراء الصيانة سواء من طريق اكراه المؤجر على اجرائها اكراها ماليا ، أو من طريق الترخيص للمستأجرين او احدهم باجرائهـا وبالرجوع على المالك بتكاليفهـا فى حـدود النصوص القانونية ، ولكن لا يجوز للمستأجر ان يحتجز نصف تلك الزيادة من تلقاء نفسه تحت يده للانفاق منها هو على اجراء اعمال الصيانة او الترميم . وان فعل دون ان يحصل على حكم يرخص له فى ذلك عد متاخرا فى سـداد الاجرة ، وكان من حق المؤجر طلب اخلائه جزاء تأخيره فى سداد جزء من الاجرة .

اعفاء الملاك من الضرائب الأصلية والاضـافية المقـررة على بعض العقارات المبنية كلها أو بعضها على أن تستنزل الضرائب التى يعفى منها الملاك من الأجرة المستحقة قانونا على المستأجرين ، وقد صدر بذلك القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الـذى سنعرض أحـكامه بمناسبة القسم الخامس من الأمكنة وهو الـذى يخضع لأحكام القـانون رقم ٤٦/ ١٩٦٢ (١٦١) ثم عدلت بعض أحكامه بالمادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩/ ١٩٧٧ (١٦١مكرر) ، فاقتضى الأمر التنبيه الى ذلك هنا لضرورة مراعاة أحكام الاعفاء المذكورة فى حساب الحد الأقصى للأجرة التى يلزم بهـا المستأجر قانونا بالنسبة الى جميع المبانى أيا كان القسم الذى تدخل فيه والقانون الذى تخضع له .

وتلخص هذه الأحكام المعدلة فى أنه يجب تقسيم الأجرة الشهرية للوحدة السكنية على عدد الحجرات التى تتكون منها ، مع حساب الصالة حجرة ، فان كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز خمسة جنيهات أعفى المالك من الضرائب الأصلية والاضافية المتعلقة بالوحدة السكنية . وان جاوز الخمسة جنيهـات ولم يجاوز الثمانية أعفى المالك من الضريبـة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية (١٦٢) . وان جاوز الثمانية جنيهات لم يعف المالك من شىء من الضرائب ، ثم تخصم قيمـة الضرائب التى يرد عليها هذا الاعفاء فى جميع الأحوال من الأجرة المتفق عليهـا مع المستأجر فى حدود الحد الأقصى الذى تقدم بيانه ، والباقى فقط هـو الذى يجب على المستأجر دفعه ، مع ملاحظة أن المستأجر يعفى أيضا من رسم الشاغلين اذا كان متوسط ايجار الحجرة لا يجاوز ثلاثة جنيهـات

---

(١٦١) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٩٩ .

(١٦١مكرر) وان كانت التعديلات التى ادخلها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لا تمس هذا القسم من الاماكن (أنظر ما سيجىء فى نبذة ٩٩ مكرر) .

(١٦٢) وذلك بمقتضى المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ سنة ١٩٧٧ التى رفعت حد الاعفاء الكلى من ٣ جنيه الى ٥ جنيه وحد الاعفاء من الضرائب الاصلية وحدها دون الضرائب الاضافية من ٥ جنيه الى ٨ جنيه .

والا وجب عليــه دفعه فوق الأجرة المستحقة عليه (١٦٣) • ولأن نص القانون على أن تخصم للمستأجر قيمة الضرائب التى شملها الاعفــاء قــد ذكر المستأجر باطلاق ، فيفيد منه المستأجر من الباطن أيضا بنسبة ما يستأجره من العين المؤجرة الى ما يستأجره المستأجر الأصلى •

ويسرى هذا الاعفاء بالنسبة الى الضرائب التى كانت مقررة وقت صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا يشمل ما استحدث بعد ذلك من ضرائب أو رسوم أخرى كضريبة الدفاع الثانية التى فرضها القــانون ١٠٨/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ وضريبة الأمن القومى التى فرضها القانونان ٢٣/١٩٦٧ و ٣٢/١٩٦٨ وضريبة الجهاد التى فرضها القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ • كما لا يشمل الضرائب التى كانت مقررة قبــل صدور القانون ١٦٩/١٩٦١ على الأماكن التى تؤجر لغير السكن حيث استثنيت من هذا الاعفاء بمقتضى القانون رقم ٤٦ لســنة ١٩٦٨ ومن تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (١٦٤) •

(١٦٣و١٦٤) أنظر تفاصيل ذلك فى نبذة ٩٩ وما بعدها وأنظر نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٨٠ سنة ٤٠ ق • مجموعة أحكــام النقض ٢٨ — ٨٣٧ — ١٤٨ •

وقد قضت محكمة النقض بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٨٤٧ سنة ٥٢ ق بأنه : « لما كان القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الاعفاذات من الضريبة على العقارات المبنية ، اذ أعفى الملاك — وهم الملزمون أصلا بها — من أدائها سواء كانت المبانى منشأة أصلا لاغراض السكنى أو لغيرها من الاغراض وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الاجــرة بما يوازى الاعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، الا أن المشرع مالبث أن تبين انتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الاماكن لغير السكنى اخذا بأن هؤلاء يزاولون نشاطا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الاماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الاماكن بالاعفاءات من الضرائب المستحقة عليها وأصبح واجبــا عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور وابتداء من اول يوليو سنة ١٩٦٨ — تأديتها لخزانة الدولة ، وانتفى بالتالى التزامهم بتخفيض اجرة تلك الاماكن لصالح المستأجرين ، بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الاجرة قبل تخفيضها =

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٥٩ سنة ٤٩ ق بأن عبء الدفاع والأمن القومى يقع على عاتق المستأجر أو شاغل العين ، ولا يعتبران من عناصر الأجرة التى تضاف الى القيمة الايجارية ، ولما كان النزاع المطروح هو تحديد القيمة الايجارية لعين النزاع والتى تخضع لأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وكانت الضريبتان المشار اليهما لا تعدان أحد عناصر الأجرة التى تضاف الى القيمة الايجارية ، وكانت القوانين التى فرضتهما لم تدمج فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان الحكم المطعون فيه اذ استند فى تحديد الأجرة الى ما هو ثابت بالعقد السابق وأضاف اليه الزيادة القانونية المشار اليها فيه ، فانه يكون قد أعمل القانون على وجهه الصحيح وبأسباب سائغة لها أصلها الثابت فى الأوراق .

وسيجىء أن القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الضرائب على الدخل قد ألغى فى المادة الثالثة من مواد اصداره ضرائب الجهاد والدفاع والأمن القومى التى كانت مفروضة على العقارات المبنية ، فيستفيد من هذا الاعفاء من كان يتحمل بعبء كل من هذه الضرائب ، مالكا كان أو مستأجرا (١٦٥) .

= بما يوازى الاعفاء من الضرائب الذى أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، واذ كانت الضرائب العقارية يلزم بها المالك دون المستأجر فلا يجوز للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى وبعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ وانما ينحصر حقه فى المطالبة بالاجرة التى كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك ، وكان البين من الاوراق أن عين النزاع وهى محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهريا وانه قد صار تخفيضها بما يوازى الاعفاء من الضرائب طبقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وانه يحق للمالك وفى اثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالاجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق فى مطالبة المستأجر بالاضافة الى الاجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالضرائب العقارية التى يلتزم بها المالك (نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٨ ق) .

(١٦٥) انظر ما سيجىء فى نبذة ٩٩ .

٣٦ مكرر ـ خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ من أول مارس ١٩٦٥ اعمالا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ ـ لم يقتصر القانون رقم ٧/١٩٦٥ على تناول أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ التى لم يكن قد صدر فى شأنها قرار نهائى من لجان تقدير القيمة الايجارية ، بل تناول أيضا أجرة الأماكن الخاضعة للقانونين السابقين رقمى ١٩٩/١٩٥٢ و ٥٥/١٩٥٨ أو القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، فنص على تخفيض أجرتها السارية فى تاريخ صدوره بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ (المادة الأولى من القانون رقم ٧/١٩٦٥) (١٦٥مكرر) •

٣٧ ـ جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب التى لا يتناولها الاعفاء ـ ولأن الاعفاء من الضرائب الذى قرره القانون ١٦٩/١٩٦١ لا يتناول الا بعض الضرائب فقط ، جاز التساؤل عمن يقع عليه عبء ذلك البعض الآخر الذى لم يرد عليه الاعفاء ، وعما اذا كان يجوز الاتفاق على نقل هذا العبء من المكلف به الى الطرف الآخر فى عقد الايجار •

وقد جرى المشرع عند فرض كل ضريبة على تعيين المكلف بها ، فجعل ضريبة المبانى الأصلية على عاتق المالك ، وكذلك ضريبة الخفر ، وضريبتى الدفاع والأمن القومى الا فيما يتعلق بالمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ حيث يلزم بهما المستأجر • أما رسم الشاغلين ورسم النظافة فقد جعلهما على عاتق المستأجر (١٦٦) مع الزام المالك بتحصيل ما يستحق على المستأجر من ضرائب ورسوم وتوريده الى مأمورية العوائد التى يتبعها البناء • وقد جعل القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ ضريبة الجهاد على المالك •

(١٦٥مكرر) نقض مدنى ٢١ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١/٣٠٣ ق •

(١٦٦) انظر تفاصيل ذلك فى نبذة ٩٩ الفصل الخاص بالاماكن التى تخضع للقانون ٤٦ سنة ١٩٦٢ •

ولا شبهة فى أن القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، ولكنــه لا يعتبر كذلك فيمـا يتعلق بتعيينه الشخص الذى يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يخالف هذا التعيين • وقد نصت المـادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ مدنى على أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك (١٦٧) •

وبناء على هذا النص يجوز الاتفاق بين المالك والمستأجر على أن يتحمل هذا الأخير الضرائب التى تقع بحكم القانون على المالك . كما يجوز الاتفاق بينهمـا على أن يتحمل المالك الضرائب التى جعلهـا القـانون على عاتق المستأجر ، بشرط ألا يتعارض ذلك مع نص آخر يمنع الاتفاق على نقل عبء الضريبة كالنص الذى أضافه القانون رقم ١٣١/١٩٦٤ على المادة الأولى من القانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ فى شأن ضريبة الدفاع الثانية ونص القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ فى شأن ضريبة الجهاد (١٦٨) أو مع القوانين التى تعين حدا أقصى للأجرة القانونية •

٣٨ — (أ) حق المؤجر فى زيادة الأجـرة : (أ) أحـواله — خول المشرع المؤجر الذى يتقاضى أجرة تقل عن الحد الأقصى الـذى أجازه القانون محسوبا على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية الحق فى زيادة هذه الأجرة الى الحد المذكور ، وذلك فى مقابل ما خوله المستأجر من حق فى البقاء فى العين المؤجرة بعد انتهـاء مدة الاجارة ، فلا يثبت للمؤجر هذا الحق الا منذ أن تنتهى العـلاقة العقدية بينه وبين المستأجر ويصـبح الأخيـر شاغلا العين بمقتضى

---

(١٦٧) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق وقد أورد نفس عباراتنا الواردة فى المتن .

(١٦٨) أنظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ١٠١ ونقض مدنى ١٠ ينـاير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١٥٢ — ٣٩ .

الامتداد القانونى الذى يفرضه على المؤجر التشريع الخاص بايجار الأماكن • فطالما كان عقد الاجارة ساريا سواء فى حدود مدته الأصلية أو مدته المجددة تجديدا صريحا أو الممتدة وفقا لاتفاق خاص فى العقد أو المجددة تجديدا ضمنيا أو الممتدة وفقا لأحكام القانون العام بحيث لا تنتهي الا بتنبيه أحد الطرفين على الآخر فى ميعاد معين برغبته فى انهاء العقد عند انتهاء فترة معينة من فترات الامتداد وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى ، فان المؤجر لا يستحق زيادة فى الأجرة لأن العقد القائم بينه وبين المستأجر يعتبر شريعة المتعاقدين ولا يجوز الزام المستأجر بأزيد من الأجرة المسماة فيه (١٦٩) •

ويستوى فى ذلك أن يكون العقد قد أبرم قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده ، وسواء فى هذه الحالة الأخيرة أن يكون ابرامه قبل صدور القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو بعد صدوره ، اذ المعول عليه فى جميع الأحوال وجود اتفاق سار يقيد كلا من المؤجر والمستأجر بالأجرة المسماة فيه مادام تحديد هذه الأجرة لا يصطدم بنص متعلق بالنظام العام • وهو اذا كان يصطدم بالنظام العام فى حالة الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى يفرضه تشريع ايجار الأماكن ، فانه فى الحالة العكسية أى حالة الاتفاق على أجرة دون ذلك الحد الأقصى أو دون أجرة شهر أبريل ١٩٤١ لا تكون فيه أى مخالفة للنظام العام ، واذن يكون صحيحا نافذا طالما بقى العقد ساريا وفقا لأحكام القانون العام ومادام لم ينته أو لم يحصل انهاؤه ولم يصبح المستأجر بعد مستندا فى بقائه فى العين المؤجرة الى أحكام التشريع الخاص بايجار الأماكن ، لأن هذا الاستناد هو الشرط فى استحقاق زيادة الأجرة التى قررها هذا التشريع •

---

(١٦٩) انظر فى هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ١٥ مايو ١٩٤٧ (٦٠ ص ١٨) •

وأيضا استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٣٦ سنة ٨٧ ق ، وفى هذا المعنى نعمان جمعة ص ١٠٠ .

فاذا كان العقد مبرما لمدة ٤٠ عاما تبدأ من أول يناير ١٩٤٠ ، فان المؤجر لا يجوز له طلب الزيادة القانونية قبل أول يناير ١٩٨٠ وبشرط ألا يتم الاتفاق معه على تجديد العقد تجديدا صريحا لمدة أخرى بالشروط الأولى ذاتها وألا يسمح بحصول التجديد الضمنى • ويستفاد عـدم سماحه بذلك عادة من ارساله تنبيها الى المستأجر برغبته عن التجـديد congé - avertissement • أما اذا جدد العقد تجديدا صريحا لمدة خمس سنوات أو عشر أو خمس عشرة سنة أخرى دون أن يستعمل حقـه فى زيادة الأجرة لم يكن له حق فى طلب الزيادة طوال المدة المجددة •

واذا لم يجدد المؤجر العقد صراحة ولكنه لم ينبه على المستأجر برغبته فى عدم التجديد ، جاز للمستأجر أن يدعى حصول التجـديد الضمنى لمدة غير معينة (١٧٠) ، وحينئذ لا يكون للمؤجر حق فى الزيادة الا بعد أن يستعمل حقه فى انهاء العقد بالتنبيه على المستأجر بذلك وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى (الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القـانون ١٩٤٧/١٢١) •

وكذلك اذا كان العقد قد أبرم فى أول ينـاير ١٩٤٠ لـمدة خمس سنوات ونص فيه على أنه قابل للتجديد لمدة خمس سنوات أخرى اذا لم ينبه أحد الطرفين على الآخر بانهائه قبل انقضاء خمس السنوات

---

(١٧٠) ويلاحظ أن هذا الادعاء يمكن رده أحيانا بأن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انتهاء عقده لا يفيد فى الظروف المحيطـة به أنه نتيجة لاتفاق ضمنى على التجديد لان المستأجر قد يكون مستندا فيه الى حكم تشريع ايجار الاماكن الذى يمنع المؤجر من اخلاء العين بعد انتهاء العقد لا الى رغبة تجديد العقد كما أن سكوت المؤجر عن الاعتراض قد يكون نزولا منه على حكم ذلك التشريع لا موافقة منه على التجديد الضمنى لذلك ينبغى على كل من يرغب من الطرفين فى قطع كل شك فى عدم حصول التجديد الضـمنى وفى سريان حكم قانون ايجار الاماكن ان ينبه على الاخر برغبتـه فى عدم التجديد . انظر فى الاحكام العامة لانتهـاء الايجار مؤلفنا فى عقـد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٩ وما بعدها .

الأولى بستة أشهر على الأقل وهكذا ، فان العقد يمتـد من أول يناير ١٩٤٥ الى آخر ديسبمر ١٩٤٩ ثم من أول يناير ١٩٥٠ وهكذا مادام لم يحصل تنبيه بانهائه فى الميعاد المتفق عليه ، فلا يكون للمؤجر حق فى طلب زيادة الأجرة الا بعد أن يتم له انهاء العقد فى نهاية احدى الفتـرات المذكورة بارسال التنبيه اللازم قبل ذلك بستة أشهر .

وكذلك أيضا اذا كان العقد مبرما فى أول يناير ١٩٤٠ لمدة غيـر معينة ، وكان متفقا فيه على دفع الأجرة كل ثلاثة أشهر (أو كل ستة أشهر) ، فان هذا العقد يعتبر مبرما لمدة ثلاثة أشهر (أو لمدة سـتة أشهر) حسب ميعاد دفع الأجرة ، ويستمر فى الامتداد من ثلاثة أشهر الى ثلاثة أشهر أخرى (أو من ستة الى ستة) الى أن ينبه أحد الطرفين على الآخر فى الميعاد القانونى برغبته فى انهاء العقد عند انتهاء احدى الفترات وفقا للمادة ٥٦٣ مدنى . والى أن يتم انهاء العقد بهذا الشكل لا يكون للمؤجر حق فى طلب زيادة الأجرة .

ولا يختلف الحكم عن ذلك اذا فرضنا فى هذه الصور جميعا ابرام العقد الأصلى فى أول يناير ١٩٤٣ أو أول يناير ١٩٤٦ بدلا من أول يناير ١٩٤٠ مادامت الأجرة المسماة فيه لا تجاوز أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ مضافا اليها الزيادة القانونية (١٧١) ، فانه لا يجوز للمؤجر طلب رفع الأجرة الى الحد الأقصى الجائز قانونا الا اذا انتهى العقـد أو أنهى باتخاذ الاجراء اللازم لذلك (١٧٢) .

---

(١٧١) وهذا هو الغالب عملا لان تلك العقود تكون قد خضعت لزيادة اجرتها وفقا للاوامر العسكرية التى كانت سارية فى ذلك الوقت ، وقد تقدم أن زيادة الاجرة التى قضت بها تلك الاوامر كانت أقل من الزيادة التى قررها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن قبله المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسـنة ١٩٤٦ (انظر نبذة ٣٥) .

(١٧٢) ويلاحظ ان ظاهر الفقرة الخامسة من المادة الرابعة قد يوحى =

أما اذا أبرم عقد جديد بعد أول مايو ١٩٤١ بأجرة تجاوز الحد الأقصى للأجرة القانونية ، ثم طلب المستأجر خفض الأجرة الى الحد القانونى ، فتنزل الأجرة الى أجرة أبريل ١٩٤١ (أو أجرة المثل فى ذلك الشهر) مضافا اليها الزيادة القانونية ولو أن المؤجر لم يصدر منه الاخطار المشار اليه بطلب تلك الزيادة ، وذلك لأن مجرد ابرامه عقدا جديدا بأجرة تجاوز الحد القانونى الداخلة فيه هذه الزيادة يتضمن ابداء رغبته فى طلبها ويكفى لحسابها ضمن الأجرة القانونية .

وفى جميع الأحوال التى يحق فيها للمستأجر أن يتمسك بالأجرة المسماة فى العقد دون زيادتها الزيادة القانونية ، أى طوال مدة عقده الأصلية أو المجددة أو الممتدة بمقتضى الاتفاق ، يتقيد أيضا بهذه الأجرة المالك الجديد اذا بيعت العين المؤجرة ، فلا يجوز له طلب الزيادة الا بعد انتهاء العقد السارى أو انهائه (١٧٣) .

٣٩ — بدء سريان زيادة الأجرة والاجراء اللازم لذلك — نصت الفقرة الخامسة من المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة الا فيما يتعلق بعقود الايجار المبرمة أو التى صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ والتى لاتزال مدتها سارية ، فان الزيادة بالنسبة اليها تبتدىء من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة .

= بغير ذلك ، ولكننا نرى انه لا يستقيم الا بالمعنى الذى اوردناه فى المتن فى ذلك ما سيجىء فى النبذة التالية) .

وفى هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٢ سبتمبر سنة ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٣ — ٢٧٢ ، ١٣ أبريل ١٩٤٥ فى القضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ ، الاسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ (٥٨ ص ٤٢) .

(١٧٣) مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٤١٥ — ٤٠٦ .

ويبدو من ظاهر هذا النص أن القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يفرق فيما يتعلق ببدء سريان زيادة الأجرة التى يحق للمؤجر المطالبة بها فى الأحوال السابق بيانها بين عقود الايجار التى أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ متى كانت مدتها سارية وقت وجوب العمل بهـذا القانون من جهة ، وبين العقود التى أبرمت أو صار امتدادها قبل أول مايو ١٩٤١ ولكن مدتها الاتفاقية انتهت قبل العمل بهذا القانون والعقود التى أبرمت أو صار امتدادها بعد أول مايو ١٩٤١ سواء كانت مدتها قد انتهت أو كانت لاتزال سارية وقت العمل بهذا القانون من جهة أخرى • أما النتيجة التى رتبها القانون على ما أراده من تفرقة ، فهى أن الزيادة تسرى بالنسبة الى النوع الثانى ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة فى حين أنها بالنسبة الى النوع الأول لا تسرى الا بعد انقضاء مدة العقد ومن تاريخ المطالبة بها التالية لهذا الانقضاء •

وظاهر أن القول بذلك يجعـل التشريع غير متسق ، ذلك أنه اذا كان المشرع قد اعتبر عدم انتهاء مدة العقد المبرم قبل أول مايو ١٩٤١ مانعا من سريان زيادة الأجرة ، فلا تبتدىء هذه الزيادة الا بعد المطالبة بها اللاحقة لانتهاء تلك المدة ، فلا يستقيم بعد ذلك أن يجعل زيادة الأجرة تستحق على العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ ابتداء من الشهر التالى للمطالبة بها أى من قبل انتهاء مدة العقد ، اذ المعقول أن يكون المعول عليه فى سريان زيادة الأجرة أو عدم سريانها انتهاء مدة العقد أو عدم انتهائها لا مجرد ابرام العقد قبل أول مايو ١٩٤١ أو بعده •

ويلوح لى أن صياغة النص بهذا الشكل ترجع الى تأثر المشرع بالغالب من الأحوال فى العمل • فالغالب أن العقود المبرمة بعد أول مايو ١٩٤١ تكون معقودة بأجرة عالية دخلت فيها الزيادة القانونية وأكثـر منها بحيث يحتاج الأمر فيها الى العنـاية بخفض الأجرة المتفق عليها لا الى العناية بزيادة الأجرة ، فالمشرع بعد أن قرر أن تكون الزيادة فى

النوع الأول من العقود غير سارية الا بعد انتهاء مدته غاب عنه فيما يتعلق بالنوع الثانى أن اطلاق الحكم بسريان الزيادة ابتداء من الشهر التالى للاخطار يمكن أن يشمل حالة العقد المبرم بعد أول مايو ١٩٤١ والذى لم تنته مدته ، فجاوز اطلاقه هذا الحكم قصده فيما يتعلق بهذه الحالة الأخيرة (١٧٤) .

وفى ضوء هذه الملاحظة نستطيع أن نقرر كما فعلنا فى النبذة السابقة أنه لا محل قانونا للتفرقة بين المستأجرين الذين ترجع عقودهم الى ما قبل أول مايو ١٩٤١ وبين من ترجع عقودهم الى ما بعد هذا التاريخ . وانما تكون التفرقة بين من انتهت فى تاريخ العمل بقانون ايجار الأماكن مدة عقودهم ومن لم تنته مدة عقودهم فى هذا التاريخ . فالأولون تسرى فى حقهم الزيادة التى قررها القانون ابتداء من الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة التى ترفع الأجرة الى الحد الأقصى اذا كانت الأجرة المسماة لا تبلغ هذا الحد . أما الآخرون فلا تسرى فى حقهم الزيادة التى ترفع الأجرة الى الحد الأقصى طوال المدة الباقية من عقودهم . فاذا انتهت هذه المدة ، سرت الزيادة فى حقهم ابتداء من تاريخ المطالبة .

ومما يلفت النظر أيضا المغايرة بين التعبيرين اللذين استعملهما المشرع فى تقريير بدء سريان الزيادة فى الحالين ، ففى الأولى قرر أن الزيادة تبدأ من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة وفى الثانية جعلها تبدأ من تاريخ المطالبة بها ، فما المقصود بالمطالبة فى الحالة الثانية ؟ أهو الاخطار الذى اشترط فى الحالة الأولى أم المطالبة القضائية وفقا للقواعد العامة ؟ ولماذا جعلت الزيادة فى الحالة الثانية تسرى من تاريخ المطالبة بها فى حين أنها لا تسرى فى الحالة الأولى الا ابتداء من الشهر التالى للاخطار ؟

---

(١٧٤) فى هذا المعنى ايضا السنهورى جـ ٦ ص ٩٤٦ هامش ١ .

أما عن الاجراء اللازم لسريان الزيادة فهو فى الحالة الأولى كما يقول النص اخطار يوجهه المؤجر الى المستأجر بطلب الزيادة • ومعنى الاخطار التبليغ أو الاعلام • ولم يشترط فيه القانون أى شكل خاص ، فيجوز أن يحصل شفويا بشرط عدم انكاره أو توفر الدليل على حصوله (١٧٥) • ولكن الأسلم اجراء الاخطار كتابة وتسليمه الى المستأجر بايصال ، سواء كان ارسال هذه الكتابة بالبريد المسجل أو بأى طريقة أخرى •

وعلى كل حال لا محل فى ذلك لاشتراط رفع دعوى باستحقاق الزيادة ، ولا حتى لاشتراط حصول الاخطار باعلان على يد محضر لأن نص القانون على أن « تسرى الزيادة المذكورة ابتداء من أول الشهر التالى لاخطار المؤجر المستأجر بطلب الزيادة » لا يحتمل ذلك اذ أن لفظ الاخطار لا يفيد وجوب رفع دعوى أو اعلان رسمى ، ولأن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد توخى فى جميع أحكامه تبسيط الاجراءات واكتفى بارسال خطاب مسجل وتسليمه بايصال (المادة الثانية فقرة ١ والمادة ١٥) أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم وصول (المادة الثالثة) فى مسائل أكبر أهمية وأكثر قابلية للمنازعة فيها من مسألة سريان زيادة الأجرة •

أما فى الحالة الثانية التى نص المشرع فى شأنها على أن « الزيادة بالنسبة اليها تبتدى من تاريخ المطالبة بها بعد انتهاء الاجارة المذكورة »، فان لفظ « المطالبة » يكتنفه فى هذا المقام شىء من الغموض يحتاج الى تفسير ، لأنه يحتمل معنى المطالبة القضائية ويحتمل معنى مجرد الاخطار بطلب الزيادة ، ومما يرجح هذا المعنى الأخير على الأول انعدام الفرق بين هذه الحالة والحالة الأولى الا فيما يتعلق بجواز طلب الزيادة فى

---

(١٧٥) قارن فى هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ٢٤ ابريل ١٩٤٧ (٥٩ ص ٦٠) وفى هذا المعنى ايضا السنهورى ج ٦ ص ٩٤٧ •

الحالة الثانية قبل انتهاء مدة الاجارة الجارية ، وهو فرق لا يبرر المغايرة فى الطريقة التى يرسم القانون اتباعها لطلب الزيادة •

ولذلك نرى أن مجرد الاخطـار كاف فى كل من الحـالين بشرط اثباته ، وأن الأسلم عملا فى كلتا الحالين ارسال خطاب مسجل مصحوب بعلم وصول (١٧٦) •

بقى تحديد الوقت الذى يعتبر مبدأ لاستحقاق الزيادة المذكورة بعد ارسال الاخطار بطلبها • وفى هذا الشأن نلاحظ أن النص قد حدد هذا الوقت فى الحالة الأولى ، وهى حالة العقود التى انتهت مدتها الاتفاقية قبل تاريخ العمل بالقانون ١٢١/١٩٤٧ ، بأول الشهر التالى للاخطار ، وفى الحالة الثانية ـــ حالة العقود التى تكون مدتها الاتفاقية ما تزال سارية ـــ بتاريخ الاخطار ذاته التالى لانتهاء مدتها الاتفـاقية ، وأن هاتين العبارتين واضحتان لا لبس ولا غموض فيهما ولا تحتملان تأويلا أو تفسيرا ، فالأولى توجب سريان الزيادة لا من تاريخ الاخطار بل من أول الشهر التالى له ، والثانية توجبه من تاريخ الاخطار ولا ترجئه الى أول الشهر التالى • فازاء هذا الوضوح فى التعبير يتعين اتباع مدلوله وان كانت المغايرة فى الحكم بين الحالتين لا تظهر لها حكمة تسوغهـا وبالتالى لا محل لها تشريعيا (١٧٧) • فيلزم المستأجر بالزيادة فى الحالة الأولى من أول الشهر التالى لاخطاره بطلبهـا وفى الثـانية من تاريخ وصول الاخطار اليه بشرط أن يكون حصول الاخطار بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية • ولعل مما يجعل هـذه المفارقة محتملة أن الزيادة تكون فى

---

(١٧٦) يؤيدنا فى هذا الرأى الاستاذ السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ٩٤٨ هامش ١ • وقد تقدم ان هذا الاخطار يتحقق ضمنا بقيام المؤجر بابرام عقد جديد بأجرة تشمل الزيادة القانونية او اكثر منها •

(١٧٧) انظر مع ذلك فى محاولة تعليل هذا الفرق ، السنهورى ج ٦ ص ٩٤٨ •

الحالة الثانية قد ظلت ممتنعة طوال المدة الباقية من العقد ، فاذا انتهت المدة وارتفع المانع وجب التعجيل باستحقاق الزيادة ما أمكن • أما فى الحالة الأولى فلم يكن ثمة مانع وبالتالى لم تكن أمام المستأجر فسحة من الوقت قبل أن يجوز اخطاره بطلب الزيادة فلا أقل من امهاله الى الشهر التالى •

أما زيادة أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض غير سكنية الداخلة فى هذا القسم بنسبة ٣٠٪ كل سنة من أول يناير ١٩٨٢ مدة خمس سنوات متتالية التى قررتها المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ (١٧٧مكرر) ، فانها تستحق بقوة القانون وبمجرد حلول أول يناير من كل سنة ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ودون حاجة الى أى اجراء من جانب المالك غير اضافتها على ايصال الأجرة الذى يتم بمقتضاه تحصيلها ، حيث لم يشترط النص المذكور حصول اخطار باستحقاقها أو مطالبة بها ، باعتبار أن العلم بالقانون مفترض ، فضلا عن أن المادة ٨ من القانون ذاته نصت على أن تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، وانه يترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

٤٠ — (ج) زيادة الأجرة رخصة للمؤجر وليست محتمة على المستأجر — ظهر مما تقدم أنه اذا بقى المستأجر شاغلا العين المؤجرة بعد انتهاء مدة عقده استنادا الى نص المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى منع المؤجر من طلب اخلاء العين المؤجرة الا فى أحوال مخصوصة وكانت الأجرة المسماة فى عقده المنقضى تقل عن الحد الأقصى الجائز قانونا بمقتضى المادة الرابعة من القانون المذكور ، ثبت للمؤجر حق المطالبة بزيادتها بما لا يجاوز ذلك الحد الأقصى • فيجوز له عند ثبوت هذا الحق له أن يستعمله أو أن يتركه ، فتصبح الزيادة مستحقة

(١٧٧مكرر) انظر نبذة ٣٥ مكرر .

أو لا تكون كذلك • ومن باب أولى اذا أبرم المؤجر بعد العمل بالتشريع الاستثنائى عقدا جديدا بأجرة تقل عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فانه يتقيد بذلك (١٧٨) ، ولا يكون له طوال مدة هذه الاجارة أن يطلب رفع الأجرة الى ذلك الحد (١٧٩) • فاذا انقضت هذه المدة جاز له اذا أبرم عقدا جديدا أن يزيد الأجرة فيه الى الحد القانونى • واذا كان المستأجر الأول لم يخل العين المؤجرة وبقى فيها استنادا الى التشريع الاستثنائى جاز للمؤجر اخطاره برغبته فى اقتضاء الزيادة ابتداء من أول الشهر التالى (١٨٠) •

فاذا استعمل المؤجر حقه فى طلب هذه الزيادة ، فان ذلك لا يلزم

---

(١٧٨) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) فى ١٣ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٢٠١٢ سنة ١٩٥٣ كلى مصر • ويتقيد به أيضا المالك الجديد اذا باع المالك المؤجر العين المؤجرة فى أثناء مدة الاجارة ولو لم يكن عقد الايجار ثابت التاريخ قبل البيع ، وذلك عملا بالمادة ١٢ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ويقابلها نص المادة ٣٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (مصر الابتدائية ١٨ فبراير ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٤١٥ — ٤٠٦) •

(١٧٩) فى هذا المعنى مصر الوطنية ٢٢ سبتمبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٣ — ٢٧٢ وقد جاء فيه : « ان المادة الثالثة من الامر ٥٩٨ لم تحتم تثبيت الاجور التعاقدية على أساس أجرة أبريل سنة ١٩٤١ فى غير منطقة الاسكندرية أو أجرة أغسطس سنة ١٩٣٩ فيها • بل كل ما ورد فيهما هو حظر التعاقد بالزيادة على الاجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه • ومؤدى ذلك بداهة جواز التعاقد على أقل من الاجرة فى ذلك التاريخ أو أجرة المثل فيه • ومثل هذا التعاقد يكون ملزما للمؤجر ، فلا تكون مقبولة الدعوى التى يقيمها هذا الاخير ضد المستاجر بطلب رفع الايجار التعاقدى الى مستوى أجرة المكان فى ذلك التاريخ » • وفى هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ١٨ نوفمبر ١٩٥١ المشار اليه فى الهامش السابق •

وأيضا مصر الابتدائية (الدائرة ٢٨) ٢٢ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ٥٠٨٩ سنة ١٩٦٨ وقد جاء فيه أن قبول المؤجر الهبوط عن الاجرة المقررة قانونا جائز لتعلقه بحق مالى مقرر له وهو حر فى التصرف فيه أو التنازل عنه أو عن جزء منه •

(١٨٠) فى هذا المعنى الاسكندرية المختلطة ٨ نوفمبر ١٩٤٥ (٥٨ ص ٤٢) •

المستأجر من الناحية القانونية على الأقل بتحمل الزيادة ، اذ نصت الفقرة ٤ من المادة ٤ من القانون على أن يكون المستأجر فى هذه الحالة بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد أو بعبارة أدق بين قبول الزيادة وبين اخلاء العين (١٨١) •

فيجب على المستأجر اذا لم يكن قابلا دفع الزيادة أن يرد على طلبها بالرفض وبرغبته فى اخلاء العين والا كان ملزما بها من الوقت الذى عينه القانون كما تقدم •

ولم يعين القانون شكلا خاصا لاعلان المستأجر رفضه الزيادة ، فيجوز أن يتم ذلك بخطاب مسجل أو بخطاب عادى أو حتى باخبار شفوى ، ويكون عبء اثبات ذلك على المستأجر •

ولم يعين القانون ميعادا يجب أن يتم فيه هذا الاخطار من جانب المستأجر ، ولكن يجب أن يقوم به هذا الأخير دون ابطاء والا اعتبر قابلا الزيادة •

ولا يتقيد المستأجر فى اخلاء العين اذا ما رفض الزيادة بما تفرضه

---

(١٨١) ولان مثل هذا النص لم يكن موجودا فى الامر العسكرى رقم ٣١٥ ، قضت محكمة قنا الابتدائية فى مايو سنة ١٩٤٣ بأن زيادة الاجرة وفقا للامر العسكرى المذكور لا تعتبر تغييرا فى شروط العقد يسمح للمستأجر بفسخه بل يتعين عليه دفعها ، على أن العلاج فى حالة المستأجر المتضرر من الزيادة هو أن يخطر المؤجر بعدم تجديد الايجار فى الموعد المحدد فى العقد (المجموعة ٤٤ — ٤٥٩ — ٢٤٧) .

ويلاحظ على هذا الحكم أنه افترض ان الزيادة تستحق فى اثناء مدة العقد لا بعد انتهائه . أما وحكم القانون الحالى أن الزيادة لا تسرى الا بعد انتهاء مدة العقد فلا يكون ثمة محل لان يخطر المستأجر المؤجر برغبته فى عدم التجديد ، ويكون العلاج الوحيد لحالته تخويله حق رفض الزيادة واخلاء العين ، وليس حق انهاء العقد كما يقول الاستاذ السنهورى فى جـ ٦ ص ٩٤٩ نبذة ٥٨٨ .

المادة ١٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ من وجوب مراعاة المواعيد القانونية المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى ، لأن حقه فى الاخلاء فى هذه الحالة ينشأ تبعا لحقه فى رفض الزيادة وبموجب المادة ٤ فقرة رابعا • وهذا الحق الأخير يثبت له بمجرد اخطار المؤجر اياه بطلب الزيادة ، فيكون له الحق فى الاخلاء فورا دون انتظار المواعيد القانونية المشار اليها فى المادة ١٣ التى تقرر للمستأجر حقا فى الاخلاء مستقلا عن موضوع زيادة الأجرة •

أما اذا قبل المستأجر الزيادة صراحة أو ضمنا أو أبطأ فى الرد برفضها أكثر من الوقت اللازم ، فانه لا يكون له بعد ذلك حق اخلاء العين الا بناء على المادة ١٣ المذكورة وبمراعاة المواعيد القانونية المشار اليها فى تلك المادة والمنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى (١٨٢) •

أما زيادة الأجرة التى تقررت بالقانون ١٣٦/١٩٨١ فانها تستحق بقوة القانون بنسبة ٣٠٪ من أول يناير ١٩٨٢ على أن تزاد بنسبة ٣٠٪ كل سنة حتى نهاية سنة ١٩٨٦ وهى أيضا حق للمؤجر يملك النزول عنه صراحة أو ضمنا ، ولكن عدم تحصيله اياها أو عدم مطالبته بها لا يسقط حقه فيها طالما أنه لم ينزل عنها صراحة ولا ضمنا • ويقع على عاتق المستأجر الذى يدعى هذا النزول اثباته • ويستطيع المستأجر أن يتفادى التزامه بهذه الزيادة اذا أنهى عقده وترك العين المؤجرة ، لأنه بذلك يتحرر من التزامه بالأجرة الأصلية وبما يتبعها من زيادة فى الأجرة فرضها القانون على المستأجر الذى يبقى على صفته هذه ويتمسك بعقد الايجار وبالانتفاع بالعين المؤجرة •

٤١ — عدم سريان القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذه الفئة من الأماكن وسريانه على ما عداها — هذه الفئة من الأماكن التى أنشئت

---

(١٨٢) فى هذا المعنى السنهورى ج ٩ نبذة ٥٨٨ ص ٩٤٩ و ٩٥٠ .

قبل أول يناير ١٩٤٤ قد ثبتت أجرتها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، بالرغم من كل ما طرأ على أسعار سائر الحاجيات من ارتفاع فى الحقبة الأخيرة من الحرب العالمية الثانية ارتفاعا ظل يتصاعد حتى الآن ، بل أخذ يقفز فى السنتين الأخيرتين ، فوقع على أصحاب هذه الأماكن غبن شديد انفردوا به دون أصحاب الفئات الأخرى من الأماكن ، حيث قد تركت أجرة الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ حرة مدة من الزمن من تاريخ انشاء كل منها سمحت لأصحابها بأن يحـددوا لهـا ما يشاءون من أجرة وفقا لقانون العرض والطلب ، الأمر الذى أتاح لهم فرصة المغالاة فى الأجور ، حتى اضطر المشرع الى التدخل أكثر من مرة للحد من هذه المغالاة ولتخفيض الأجور التى تم الاتفاق عليها تحت هذه الظروف ، وكان فى كل مرة يتدخل لخفض أجور الأماكن القائمة مع ترك الحرية فى تحديد أجور ما يستحدث من أماكن تشجيعا لأصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم فى انشاء المبانى • فعل ذلك فى سنة ١٩٥٢ وفى سنة ١٩٥٨ وفى سنة ١٩٦١ ، وكان أصحاب رؤوس الأموال عقب كل تدخل يتوقعون التدخل التالى ويحتاطون له برفع ايجارات الأماكن المستحدثة حتى اذا ما لحقها التدخل بالتخفيض المتوقع بقيت الأجـور المخفضة مجزية لهم ، فآثر المشرع أن يضع لتحديد أجور الأماكن التى تستحدث نظاما ثابتا يغنيه عن التدخل بالتخفيض ويؤمن أصحاب رؤوس الأموال ضد احتمال التدخل ، فوضع هذا النظام الثابت بالقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ الذى حدد بمقتضاه أجرة الأماكن التى تستحدث على أساس عائد صاف لتكاليف الانشاء بنسبة ٥٪ من ثمن الأرض والبناء يضاف اليه ٣٪ من تكاليف البناء قظير الاستهلاك ونفقات الصيانة والادارة •

ثم لاحظ المشرع على أثر ذلك أن عائد المبانى التى أنشئت قبل ذلك منذ أول يناير ١٩٤٤ والتى خضعت لقوانين التخفيض الخاصة بكل منها لايزال بالرغم من ذلك التخفيض مرتفعا عن نسبة العائد الذى قـرره القانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة للمبانى المستحدثة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ باجراء تخفيض جديد لأجور الأماكن التى سبق أن خضعت

للتخفيض بمقتضى أحد القوانين الثلاثة التى صدرت فى سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ وجعل هذا التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ من الأجور الحالية ، أى من الأجور المخفضة المعمول بها وقت صدور القانون ١٩٦٥/٧ ، وهى الأجور التى سرى عليها التخفيض الأول الذى طبق على تلك الأماكن فى ١٩٥٢ أو فى سنة ١٩٥٨ أو فى سنة ١٩٦١ وبعد تخفيضها مرة ثانية بقيمة الضرائب الأصلية والاضافية التى شملها الاعفاء الذى تقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فكان طبيعيا أن يقتصر القانون ١٩٦٥/٧ على تقرير تخفيض أجور هذه الأماكن الأخيرة وألا يتناول بالتخفيض تلك الفئة من الأماكن التى نحن بصددها الآن وهى الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى حددت أجورها على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ وهى أجرة كانت بعيدة عن كل شبهة مغالاة بل أصبحت مع ارتفاع تكاليف المعيشة بعد ذلك أجرة زهيدة فيها غبن شديد على الملاك تقتضى العدالة زيادتها تدريجيا حتى تصل مع الزمن الى مستوى الأجور الأخرى ، لا خفضها بقوانين جديدة كما تخفض الأجور التى قامت على المغالاة الفاحشة .

ولذلك يجدر بنا أن ننبه الى أن هذه الفئة من الأماكن التى نحن بصددها الآن وهى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ هى الفئة الوحيدة التى لم يسر عليها أى قانون من قوانين التخفيض — عدا التخفيض المقابل لاعفاء المالك من الضرائب فى الحدود التى رسمها القانون ١٦٩/ ١٩٦١ — وهى أيضا الفئة الوحيدة التى لا يشملها التخفيض العام الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ .

٤٢ — (٤) التزام المؤجر بعدم اقتضاء أكثر من الحد الأقصى للأجرة : (أ) أحواله — تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو أجرة

المثل لذلك الشهر الا بنسبة معينة هى التى تقدم بيانها (١٨٣)، • وقد تقدم أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون ١٩٧٧/٤٩ قد استبقيا هذه المادة ضمن مجموعة المواد التى قضيا باستمرار العمل بأحكامها •

وقد نص القانون الحالى فى المادة ٢٦ منه على ألا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد • كما لا يجوز ، بأى صورة من الصور ، للمؤجر اقتضاء مقدم ايجار•ونص فى المادة ٢٥ منه على أن لايجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين • ويسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون• وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب ، وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء •

ويؤخذ من ذلك أن المؤجر ممنوع من الاتفاق فى العقود التى يبرمها بعد أول مايو ١٩٤١ على أجرة تجاوز الحد الأقصى وممنوع أيضا من اقتضاء أى مبلغ يجاوز هذا الحد الأقصى • ولكن هذا المنع مقصور على العقود التى تبرم بعد أول مايو ١٩٤١ • أما العقود المبرمة قبل ذلك فلا يسرى عليها هذا المنع ويعمل بالأجرة المسماة فيها مهما بلغت ولو جاوزت الحد الأقصى المحسوب على أساس أجرة شهر أبريل ١٩٤١• وليس بمستبعد أن يتحقق هذا الفرض ، فقد تكون الاجارة عقدت قبل سنة ١٩٤١ بعدة سنين فى وقت كانت فيه أجرة المثل أعلى من أجرة شهر أبريل ١٩٤١ ، فاذا كانت مدتها لاتزال سارية الى الآن فلا يسرى عليها

---

(١٨٣) وهذا يشمل النسبة المقررة بالمادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك النسبة المقررة بالقانون ١٩٨١/١٣٦ منذ اول يناير ١٩٨٢ .

حكم قانون ايجار الأماكن ولا يجوز للمستأجر طلب خفض الأجرة الى الحد الذي يتناسب مع أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مضافا اليهـا الزيادة القانونية .

وهذا الحظر يشمل — فوق زيادة الأجرة على الحد القانوني الأقصى وبدل الاخلاء (خلو الرجل) — اقتضاء مقدم ايجار اطلاقا واقتضـاء تأمين يجاوز قيمة أجرة شهرين . وذلك ابتداء من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى حظر ذلك لأول مرة (١٨٤) .

٤٣ — (ب) قواعد تقدير زيادة الأجرة عن الأجرة القانونية — واذا ادعى المستأجر أن الأجرة التي التزم بها أو التى وفاها تجاوز الحد الأعلى الجائز قانونا أو طلب خفضها أو رد الفرق اليه ، وجب أن يحسب فى الأجرة ، فوق ما تعهد بدفعه أو ما وفاه فعـلا ، تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو ١٩٤١ أو لم يجر العرف قبل هذا التاريخ بفرضه على المستأجر (المادة الرابعة فقرة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١) ، وكذلك كل مبلغ اضافى يكون المؤجر قـد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار (١٨٥) (المادة السادسة من القانون) ، (والمقصود بذلك المبالغ التى تدفع كبدل اخلاء أو على سبيل ما درجت تسميته بخلو الرجل) . فاذا زاد مجموع ذلك على الحد الأعلى الجائز قانونا وجب خفضه ورد الزائد اذا كان قد دفع (١٨٦) .

---

(١٨٤) أنظر ما سيجىء فى نبذتى ٤٤ و ٤٥ .

(١٨٥) الاسكندرية الابتدائية ٣ يوليه ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠١ — ١٥٠ .

(١٨٦) وتطبيقا لذلك قضت محكمة مصر الوطنية فى ١٣ اكتوبر ١٩٤٥ بأنه اذا تضمن عقد الايجار التزام المستأجر أن يدفع للمؤجر عدا اجرة المقهى المؤجر اليه وثمن المياه المستهلكة فيه ثمن استهلاك المياه التى يستجرها أيضا باقى المستاجرين فى العمارة التى يقع اسفلها المقهى وثبت ان مجموعة =

ولكن ينبغى أن يلاحظ فى ذلك ما تقدم من أنه يجب فى تعيين الأجرة التى تتخذ أساسا لحساب هذا الحد الأعلى الجائز قانونا الاتفاق عليه أن تضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ الفعلية قيمة التقدمات العينية التى كان المستأجر فى ذلك الوقت ملتزما بها فوق الأجرة النقدية ، وكذلك قيمة كل التزام صار المؤجر ملــزما به فى الاجارة الجـديدة ولم يكن ملتزما به فى الاجارة التى كانت سارية فى أبريل ١٩٤١ وقيمة كل مـا زاده المؤجر فى منـافع العين المؤجرة وما أدخله عليهـا من انشاءات وتحسينات بعد أول أبريل ١٩٤١ (١٨٧) •

أما اذا كان قد روعى فى تحديد الأجرة التى كان متفقا عليهـا فى شهر أبريل سنة ١٩٤١ ثبوت مزية معينة للمستأجر كرخصة التأجير من الباطن ، فليس للمستأجر طلب خفض هذه الأجرة بمقولة أنه لم يستعمل هذه الرخصة ولا يريد أن يستعملها لأن عدم استعماله اياها يرجع اليه وحده ولا تأثير له على قيمة الأجرة التعاقدية والقانونية (١٨٨) •

غير أنه اذا ثبت أن الأجرة المتفق عليها بين البائع وبين المشترى المثبتة فى صلب عقد البيع لم يكن ملحوظا فيها حال تقديرها أنها فى مقابل ايجار المكان فى ذاته بل انه كان يداخلها أيضـا تعويض المشترى عن نزوله عن شرط التسليم وارتضائه استمرار البائع منتفعا بالمبيع وكان ذلك أيضا ملحوظا وقت تقويم الثمن ، فيكون من غير المعقول طلب البائع الحكم بتخفيضها الى مستوى أجرة المكان فى أبريل سنة ١٩٤١ ، وتكون

= ما يؤديه المستأجر على تلك الصورة يربو على اجرة المكان فى أبريل سنة ١٩٤١ مضافا اليه العلاوة العسكرية وثمن ما يخصه فى المياه المستهلكة ، فانه يتعين عملا بالمادة الثالثة من الامر ٥٩٨ اعتبار مثل هذا الشرط ساترا لاجرة غير قانونية والقضاء ببطلانه وانزال الآجرة الى الحـد القـانونى (المحاماة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٧٧) .

(١٨٧) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٦ وما بعدها .

(١٨٨) مصر الابتدائية ٢٧ نوفمبر ١٩٥٥ المحاماة ٣٦ — ١٣٨٢ — ٤٦٢ .

الدعوى المقامة منه بطلب ذلك هى من قبيل التحايل على التخلص من التزام تعاقدى ارتضائى شمله عقد البيع وأبرمت الصفقة على أساسه (١٨٩) .

وقضت محكمة الاستئناف المختلطة بأن مثل هذا الاتفاق الذى يتم بين البائع والمشترى لا يغير من طبيعة عقد البيع ولا يضيف اليه عقد ايجار . فمتى انتهت المدة المتفق عليها لا يجوز للبائع أن يتمسك بتجديدها تجديدا ضمنيا ، بل يعتبر شاغلا العين دون سند ويمكن طلب اخلائه منها بحكم من قاضى الأمور المستعجلة (١٩٠) ، ومن باب أولى لا يجوز للبائع

---

(١٨٩) مصر الوطنية ٥ ديسمبر ١٩٤٥ المحاماة ٢٧ — ٦٤٩ — ٢٧٩ ، وايضا ١٣ يناير ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٤١٦ — ٢١٦ ، استئناف مختلط ٨ ابريل ١٩٤٧ (٥٩ ص ١٧٤) .

(١٩٠) استئناف مختلط ١٢ فبراير ١٩٤٧ (٥٩ ص ٩٢) .

وقارن الاسكندرية الابتدائية ٢٩ ابريل ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٣ — ٥٠٠ — ١٤٧ وقد قضى بأنه اذا باع المالك المنزل الذى يسكنه ونص فى عقد البيع على انه يتعهد بتسليم المنزل الى المشترى عند توقيع العقد النهائى ، والا الزم باجرة شهرية قدرها كذا ، ولم يتم التسليم فى الميعاد ، اعتبر العقد متضمنا بيعا وايجارا ، وكان البائع ملزما بهذه الاجرة ، فان لم يدفعها جاز للمشترى الذى صار مالكا طلب الاخلاء لعدم دفع المستاجر الأجرة ، وبانه لا يغير من هذا الوضع فى شىء دعوى البائع بأن القيمة المتفق عليها تزيد كثيرا عن أجر المثل ، مادام انه لم يقم برفع دعوى تقدير الايجار على اساس اجرة المثل طبقا للمادة ٤ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

ويلاحظ على هذا الحكم انه كيف الاتفاق المقترن بعقد البيع بانه ايجار واعتبر المبلغ المتفق عليه فيه أجرة وقرر انه كان يجوز للمستاجر ان يطلب خفض هذا المبلغ على اساس اجرة المثل . وعندى انه جانب الصواب فى ذلك لان هذا التكييف يخالف قصد العاقدين اذ انه يؤدى الى تمكين البائع من البقاء فى العين المبيعة باعتباره مستاجرا والى عدم الزامه باكثر من الاجرة القانونية المحسوبة على اساس اجرة ابريل ١٩٤١ والى عدم امكان اخلائه من العين المبيعة ، فى حين انه لا يعقل أن يكون قصد المشترى قد اتجه الى شراء المنزل ليبقى البائع مقيما فيه الى امد غير محدود باجرة ما قبل الحرب ، بل المعقول أن يكون الطرفان قد قصدا اعتبار المبلغ المتفق عليه بمثابة شرط جزائى لاكراه البائع على التعجيل باخلاء المنزل وتسليمه الى المشترى .

=

أن يطلب تخفيض مقابل الانتفاع المتفق عليه فى العقد الى حد الأجرة القانونية .

٤٤ — (ج) بدل الاخلاء (أو خلو الرجل) وما يجرى مجراه (١٩١) — نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٧٧ منه على عقوبة اقتضاء خلو

= ولعل ما حدا المحكمة الى الاخذ بهذا التكييف أنهـا كانت بصدد طلب المشترى اخلاء العين بسبب عدم دفع البائع المبلغ المتفق عليه وأنها لو كانت فى صدد ادعاء البائع الحق فى الاستمرار فى العين المبيعة بعد المدة المتفق عليها باعتبار ان اتفاق الايجار قد تجدد تجديدا ضمنيا ، لترددت كثيرا فى اعتبار هذا الاتفاق ايجارا يرد عليه التجديد الضمنى . وقد كان فى وسعها ان تصل فى القضية التى عرضت عليها الى الحكم باخلاء العين المبيعة دون حاجة بها الى تكييف الاتفاق بأنه عقد ايجار اذ كان يكفى فى ذلك الاستناد الى أن هذا الاتفاق ملزم للجانبين وان اخلال البائع بدفع ما تعهد به يخول المشترى حق فسخ هذا الاتفاق والمطالبة بتسليمه العين المبيعة اليه ، وكان من شأن ذلك أن يجعـل الدعوى خارجة عن نطـاق التشريع الاستثنائى فتخضع من حيث الاختصاص ومن حيث جواز الطعن فى الحكم الذى يصدر فيها للقواعد العامة لا لاحكام التشريع الاستثنائى الذى يجعل الدعوى فى جميع الاحوال من اختصاص المحكمة الابتدائية ويجعل الحكم الذى يصـدر فيها غير قابل لاى طعن .

(١٩١) ظهر التعامل ببدل الاخلاء اولا فى ظل الامر العسكرى رقم ١٥١ لسنة ١٩٤١ الذى حجر على الملاك فى تأجير ما يخلو من أملاكهم وجعل التأجير يتم بأوامر تمكين تصدر من الحاكم العسكرى الى أول المتقدمين لاستئجار المسكن الذى خلا ، فكان لابد للفوز بمسكن معين من المبادرة الى طلبه بمجرد خلوه ، وكان المهم فى ذلك عملا أن يعلم الطالب قبل غيره بخلو المسكن لان ذلك كان يمكنه من تقـديم طلبه قبـل غيره والحصـول على الاولوية فى الاستئجار ، فأصبح فى وسع المستأجر الذى يزمع اخلاء مسكنه أن يميز أحد الراغبين فيه على غيره بأن يعلمه بعزمه وبتاريخ الاخلاء فيمكنه من المبادرة إلى طلب هذا المسكن ومن الحصول على الاولوية فى استئجاره ، وكان من الطبيعى أن يتقاضى المستأجر القديم من المستأجر الجديد ثمن هذه الخدمة التى قدمها له ، وجرت تسمية هذا الثمن ببدل الاخلاء أو خلو الرجل . وكان هذا البدل فى الواقع من الامر يمثل جزءا من قيمة التضحيات التى فرضهـا التشريع الاستثنائى على المالك لمصلحة المستأجر ، وكان هذا الاخير يثرى به على حساب المالك ، ولم يكن المالك يصيب منه سوى الكيد والغيظ .

لذلك رأى المشرع عند وضع المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ان يعدل عن نظام الاستيلاء والتمين ، فترك للمالك حرية التأجير لمن يشاء مادام =

= ذلك فى حدود الاجرة القانونية . فأصبح يتعين على راغب الاستئجار أن يسترضى المالك لا المستأجر القديم ، وبالتالى أصبح المالك هو الذى يتقاضى بدل الاخلاء من المستأجر الجديد . غير أنه كثيرا ما يحدث عملا ان يشترط المستأجر القديم على المالك أن يقاسمه بدل الاخلاء الذى سيدفعه المستأجر الجديد فى مقابل اخلائه العين المؤجرة ، والا فانه يستمر شاغلا اياها ويفوت على المالك فرصة الانتفاع ببدل الاخلاء كله .

فاذا أخذ المالك أو المؤجر بدل اخلاء ، كان يقع تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ فقرة ثانية م ، القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة اشهر والغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ووجب عليه وفقاً للمادة ٦ منه أن يرد ما أخذه .

أما المستأجر القديم فلم يكن يطبق عليه فيما اخذه من بدل اخلاء اى من هذين الجزائين لان نص المادتين جعل الجزاء مقصورا على ما يرتكبه المؤجر دون سواه من مخالفات التشريع الاستثنائى . بناء على ذلك لم يكن للمستأجر الجديد الذى دفع بدل اخلاء الى المستأجر القديم من سبيل على هذا الاخير الا اذا كان هذا قد اجر من باطنه الى المستأجر الجديد اذ كان يعتبر حينئذ مؤجرا وتسرى عليه بصفته هذه المادتان ٦ و ١٦ من القانون ، أو كان قد اقتسم مع المؤجر خلو الرجل الذى قبضه حيث كانت تسرى عليه المادة ٢/١٦ باعتباره وسيطا .

وقد لاحظنا فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب أن فى عقاب المستأجر القديم اذا اقتسم خلو الرجل مع المؤجر وعدم عقابه اذا استأثر به كله ولم يعط المؤجر شيئا منه شذوذا كان يجدر بالمشرع أن يعالجه ، واقترحنا لذلك جعل النص على العقاب على اقتضاء خلو رجل شاملا المؤجر والمستأجر .

وقد أخذ المشرع بهذا الاقتراح فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص فى المادة ١٧ منه على أن « لا يجوز للمؤجر بالذات أو بالوساطة اقتضاء أى مقابل أو اتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار زيادة عن التأمين والاجرة المنصوص عليها فى العقد . ويسرى هذا الحظر أيضا على المستأجر ... » ، والمقصود بذلك حظر اقتضاء أى مبلغ اضافى غير الاجرة والتأمين اللذين يجيزهما القانون سواء كان ذلك بصفة بدل اخلاء أو مقدم ايجار أو اتعاب تحرير عقد أو وساطة فى اخلاء العين من مستأجرها القديم لصالح المستأجر الجديد الخ .

وجاء النص صريحا فى أن يشمل هذا الحظر المستأجر كما يشمل المؤجر ، والمقصود بذلك طبعا ليس المستأجر الجديد وانما المستأجر المنتفع بالعين وعند قبوله اخلاءها ، لأن المحظور بالنص هو اقتضاء بدل اخلاء وليس دفعه ، وهذا لا يتصور من المستأجر الجديد وانما يتصور من المستأجر =

= الخارج الذى ينهى عقده فى مقابل جعل يتقاضاه ، او من المستاجر الحالى عندما يؤجر العين من باطنه وهو فى هذه الحالة الاخيرة انما يقتضى خلو الرجل باعتباره مؤجرا من الباطن لا باعتباره مستاجرا .

وبالرغم من ان نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استبقى العمل بالاحكام المحددة للاجرة والجزاءات المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن أن هذه الاحكام تشمل المادة ١٦ من القانون المشار اليه وما نصت عليه من عقوبات تقدم ذكرها ، فان المشرع لم يكتف بذلك ، بل نص فى المادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يعاقب بالحبس مدة لاتزيد على ستة شهور وبغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه او باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة ١٧ سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا — ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو اعترف بالجريمة ».

ولان نص المادة ٤٥ هذه يعتبر خاصا بالنسبة لنص المادة ٤٣ المشار اليها التى استبقت مجموعة من الاحكام جملة واحدة من بينها المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولانه قد تضمن حكما يتعارض مع ما نصت عليه هذه المادة الاخيرة ، فانه يعتبر فى هذا الخصوص مناقضا حكم المادة ٤٣ المذكورة . وبالتالى ناسخا اياه فيما يشمله من استمرار العمل بالمادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وتكون العقوبات والاحكام المقررة فى المادة ٤٥ هى الواجبة التطبيق على جريمة اقتضاء خلو الرجل دون العقوبات والاحكام الواردة فى المادة ١٦ المشار اليها ، وذلك من تاريخ العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ اى بالنسبة فقط للوقائع التى تحدث بعد هذا التاريخ . أما ما وقع قبل ذلك فتنطبق عليه المادة ١٦ المشار اليها .

ويكون تطبيق المادة ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بتوقيع العقوبة التى قررتها على المؤجر أو المستأجر الذى يقتضى خلو رجل ابتداء من تاريخ العمل بهذا القانون ، وكذلك على الوسيط بين من دفع خلو الرجل ومن اقتضاه كالسمسار او البواب الذى قدم المستأجر دافع خلو الرجل للمؤجر الاصلى أو للمؤجر من الباطن أو للمستأجر الخارج الذى اقتضاه وكان واسطة التفاهم بينهما على خلو الرجل ولو لم يأخذ هو من المبلغ المدفوع شيئا لنفسه .

ونزولا على حكم النص الصريح الوارد فى الفقرة الثانية من المادة ٤٥ يتعين القول بأن المستأجر الذى يقع تحت طائلة العقاب وهو المستأجر الذى اقتضى خلو الرجل سواء فى مقابل تركه العين ليستأجرها من دفع خلو الرجل من مالكها مباشرة أو فى مقابل تأجيرها اليه من الباطن يستطيع أن يفلت من العقاب اذا هو أبلغ عن اقتضائه خلو الرجل أو اعترف بذلك ، وكذلك يعفى من العقاب الوسيط اذا هو أبلغ عن جريمة اقتضاء خلو الرجل او اعترف بها .

ولان نص الفقرة الثانية من المادة ٤٥ المذكورة قد ورد مطلقا ، فيمكن =

الرجل وهى تقضى بأن يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هـذا القانون (وهى التى تحظر اقتضاء خلو الرجل)، سواء كان مؤجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة — ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ، وفى جميع الأحوال يحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف المادة المشار اليها •

ويلاحظ أن هذا النص قد شدد فى عقوبة تقاضى خلو الرجل أكثر مما كانت القوانين السابقة ، بما فيها الأمر العسكرى رقم ١٩٧٦/٤ ، قد ذهبت اليه ، فلم يكتف بايجاب الحبس والغرامة التى تعادل مثلى خلو الرجل معا ، بل وضع حدا أدنى للحبس قدره ثلاثة أشهر فى حين أن نص الأمر العسكري المذكور كان يسمح بالنزول بالحبس الى أسبوع وربما الى أقل من أسبوع •

ويسرى هذا الحكم على كل جريمة اقتضاء خلو رجل تقع بعـد تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ أى بعد ١٩٧٧/٩/٨ •

ويلاحظ أن نص المادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التي تحظـر تقاضى خلو الرجل قد اختلف قليـلا عن نص المادة ١٧ المقـابلة له فى القـانون ١٩٦٩/٥٢ حيث قال : « لا يجوز للمؤجـر — مالكا كان أو مستأجرا — اقتضاء أى مقابل الخ » ، فدل بذلك صراحة على أن الحظر المذكور والعقوبة المقررة على مخالفته تقتصر على المستأجر الذى يؤجر من باطنه وتتناوله باعتباره مؤجرا من الباطن لا مستأجرا أصليا (١٩٢) •

= القول ان الابلاغ او الاعتراف من جانب المستاجر الذى اقتضى خلو الرجل او من جانب الوسيط الذى تمت بواسطته جريمة اقتضاء خلو رجل ينتج اثره فى اعفاء المبلغ أو المعترف متى صدر منه فى اى وقت قبل صدور الحكم بادانته.

(١٩٢) وهو ما يؤيد الراى الذى ذهبنا اليه فى طبعاتنا السابقة تفسيرا =

أما اذا تقاضى المستأجر الأصلى من المالك أو من المؤجر أية مبالغ فى مقابل انهاء عقد الايجار واخلاء المكان المؤجر ، فانه يخرج من دائرة التأثيم ولا يحل عقابه طبقا لأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ أو آى قانون آخر (١٩٢مكرر) .

وكان نص المادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ يعفى من العقوبة المنصوص عليها فيها كلا من المؤجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة ويوجب فى جميع الأحوال الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ اشار اليها .

ولم يكتف القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بذلك فى اعفاء المخالف من العقوبة بل اشترط لذلك فى المادة ٢/٢٤ منه أن يبادر المخالف الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح

= لنص المادة ١٧ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى كانت تنص فى فقرتها الثانية بصفة مستقلة على أن يسرى هذا الحظر على المستأجر . الامر الذى ادى بالبعض الى القول بأن الحظر والعقوبة المقررة له يتناولان المستأجر الاصلى الذى يدفع خلو الرجل (قرب نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧) . وهو ما ينفيه صراحة نص المادة ٢٦ من القانون الجديد . غير أن ذلك كان يقتضى أن يحذف لفظ المستأجر من نص المادة ٧٧ التى نصت على عقاب من يخالف حكم المادة ٢٦ ، ولكن واضعى النص لم يتنبهوا الى ذلك . غير أن هذا السهو ليس من شأنه انطباق العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٧٧ على المستأجر الاصلى الذى دفع خلو الرجل ، لان المادة ٧٧ انما تعاقب على مخالفة المادة ٢٦ وهذه الاخيرة لم تحظر دفع خلو الرجل وانما حظرت اقتضاء المؤجر اياه — سواء اكان المؤجر مالكا (أى مؤجرا أصليا) أم كان مستأجرا (أى مؤجرا من الباطن) . فالمستأجر الاصلى عندما يدفع خلو الرجل للمؤجر الاصلى لا يخالف خطابا موجها اليه وانما تكون المخالفة من جانب المؤجر اليه ومن جانب الوسيط ان وجد .

(١٩٢مكرر) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ ، وأيضا نقض جنائى ٥ ديسمبر ١٩٨١ مجموعة احكام النقض الجنائى ٣٢ — ١٠٤٩ — ١٨٥ .

الحكم نهائيا فى الدعوى ، ثم نص فى المادة ٢٥ منه على أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر — وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون والزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض (١٩٣) •

وجدير بالذكر آن القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب قد أجاز فرض الحراسة على من أتى أفعالا من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكى والمكاسب الاشتراكية للعمال والفلاحين ، غير أن قضاء محكمة القيم المنشأة بالقانون رقم ٦٥ لسنة ١٩٨٠ قد استقر فى صدد طلب فرض الحراسة بسبب تقاضى مبالغ خارج نطاق عقود الايجار أو تأجير الوحدة السكنية الواحدة الى أكثر من مستأجر على أن مثل هذه الوقائع يتعين أن تتناول قطاعا ضخما من المستأجرين أو قدرا ذا اعتبار من الأموال حتى يمكن أن توصف بالجسامة ويصح القول بأن من شأنها الاضرار بالمصالح الاقتصادية للمجتمع الاشتراكى • أما فى غير هذه الأحوال حيث لا تجاوز الوقائع حد المساس بصفة مباشرة بمصالح اقتصادية فردية يتكفل بمواجهتها جنائيا ومدنيا نصوص قانون تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، فلا تمتد اليها أحكام القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ (١٩٣مكرر) •

---

(١٩٣) أنظر مع ذلك اثر نص المادة ٢٠ من القانون ١٣٦/١٩٨١ فى رفع التأثيم عن المستأجر الذى يتقاضى مقابل نزول عن الاجارة الى مستأجر آخر •

(١٩٣مكرر) محكمة القيم ٢١ ديسمبر ١٩٨٠ فى الدعوى رقم ٨/١٩٧٨ جهاز المدعى العام الاشتراكى ورقم ٨ لسنة ٩ ق حراسات المحاماة السنة ٦١ العددان ٧ و ٨ ص ٧٤ رقم ٣١ •

هذا من الناحية الجنائية ، أما من الناحية المدنية فان خلو الرجل أو أى مبلغ آخر يماثله يعتبر زيادة فى الأجرة مخـالفة للقانون ، فيقع الاتفاق عليه باطلا ويسرى عليه حكم المادة السادسة من القانون ١٢١/ ١٩٤٧ ، وهى قد استثنيت من الالغاء بحكم المادة ٩ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، فيتعين بناء عليها وبناء أيضا على حكم المادة ٢٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ الحكم برد خلو الرجل أو باستقطاعه وفقا لما سيجىء فى نبذة ٤٨ .

ولأن الاتفاق على دفع خلو رجل يقصد به الاحتيال على القانون ولأن اقتضاء خلو الرجل عمل مادى غير مشروع ومعاقب عليه ، فانه يجوز اثباته بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن . وكـذلك اثبات واقعة دفع خلو الرجل (١٩٤) . غير أنه نظرا لمخالفة هذا الاتفاق أو هذه الواقعة للنظام العام ، فانه لا يجوز اثباتهما من طريق توجيه اليمين الى المؤجر أو المستأجر المنسوب اليه قبض خلو الرجل (١٩٤مكرر) (المادة ١١٥ من قانون الاثبات) .

ولابد أن يثبت أن المدعى عليه بتقاضى خلو الرجل هو الذى اقتضاه فعلا . أما اذا ثار الشك حول واقعة قبضه اياه ، فلا يحكم عليه بالزامه برده (١٩٥) .

---

(١٩٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق .

(١٩٤مكرر) انظر فى هذا المعنى مصر ــ الدائرة الرابعة ــ ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية ١٤٠٦ سنة ١٩٥٦ ق ، وكتابنا فى الاقرار واليمين ، ضمن مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية ، سنة ١٩٧٠ نبذة ٢١٣ ، وكتابنا فى أصول الاثبات واجراءاته ، الجزء الاول فى الادلة المطلقة سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ .

(١٩٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجـارات بتـاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٧ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه : « أما واقعـة استلام مبلغ ٦٠٠ جنيه المدفوعة من المستأنف ضده الاول (المستأجر =

ويحاول المؤجرون والمستأجرون الذين ينزلون عن الايجـــار الى غيرهم اخفاء اقتضائهم خلو الرجل بالالتجاء الى مختلف الحيل ، وتعمل المحاكم على كشف حيلهم بتيسير اثباتها من طريق القرائن القضائية •

ومن هذه الحيل ما لجأت اليه احدى الجهات المالكة بمناسبة ترك أحد المستأجرين منها العين المؤجرة اليه والتى كان يستعملها مكتبا بعد تأخره عن وفاء الأجرة خمسة أشهر وتركه بعض المنقولات فى العين المؤجرة ، اذ أعلنت الجهة المذكورة عن بيع المكتب بالمزاد العلنى كجدك شامل تلك انقولات التافهة وألحق فى الاجارة ، ورسا المزاد على المشترى الذى حصل بذلك على اجارة العين نظير مبلغ كبير يفوق الألف جنيه فى حين أن قيمة تلك المنقولات قدرت بما لا يجاوز خمسين جنيها ، فطالب الراسى عليه المزادالجهة المالكة باعتبار الفرق بين المبلغين المذكورين مدفوعا على سبيل خلو الرجل وطلب الحكم برده اليه ، فأجابته المحكمة الى طلبه وألزمت الجهة المالكة بالرد (١٩٦) •

ويسقط الحق فى المطالبة برد قيمة خلو الرجل بمضى ثلاث سنوات من تاريخ دفعه وذلك طبقا لنص المادة ١٧٢ مدنى ، وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بأن المطالبة برد خلو الرجل تسقط بمضى ثلاث سنوات وفقا للمادة ١٧٢ مدنى (١٩٧) • وهذه المدة تبدأ من تاريخ دفع خلو الرجل

= الجديد) فهى شائعة بين المستأنف (المالكة) والمستأنف ضده الثانى (وهو ابنها المستأجر القديم الذى تنازل الى المستاجر الجديد عن الاجارة) . وليس فى أوراق الدعوى ما يقطع الشك باليقين بأن أحدهما هو الذى استولى على هذا المبلغ دون الاخر . لما كان ذلك وكانت المطـــالبة الموجهـــة الى المستأنفة برد المبلغ سالف الذكر لا تستند الى دليل قاطع ، فانه يتعين لذلك رفض هذا الطلب..

(١٩٦) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) فى ١٥ نوفمبر سنة ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ١٨٤ سنة ٨٧ ق — قارن عكس ذلك نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٨٣٥ — ١٣٢ وما سيجىء فى نبذة ١٥٤ مكرر •

(١٩٧) الدائرة ١٣ فى ١٧ يناير ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٧١٢ سنة =

أى من تاريخ بدء الاجارة فى الغالب من الأحوال ، لأن المستأجر الذى دفع خلو الرجل وقت ابرام العقد يكون عالمـا منذ ذلك الوقت بمخالفة ذلك القانون ، فتسرى عليه مدة التقادم الثلاثى من ذلك الحين .

٤٥ ـ (د) **عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار** ـ بعد صدور القانون رقم ١٢/١٩٦٢ الذى أضاف الى المادة ١٦ من القـانون ١٢١/١٩٤٧ فقرة ثانية نص فيها صراحة على حظر اقتضاء خلو رجل أو ما يماثله وقرر عقاب من يخالف ذلك ، فكر كثير من الملاك فى أن يستعيضوا عن اقتضاء خلو رجل يحرمه القانون باقتضاء جزء كبير من الأجرة مقدما ، وهو أمر غير محظور قانونا وليس فيه غبن أو ضرر للمستأجر ، اذ أن كل ما يعجله للمؤجر وقت العقد سيحسب له من الأجرة التى تستحق عليه مستقبلا فلا يضيع عليه شىء منه .

وقد وجد أصحاب المبانى المستحدثة فى ذلك وسيلة تساعدهم على اتمام المبانى التى شرعوا فى انشائهـا وتجنبهم تكاليف الاقتراض من المصارف أو غيرها دون أن يكون فيها أى حيف على المستأجرين . فماذا يضير المستأجر الذى يستطيع أن يقدم للمالك مبلغا مقدما يعينه على اتمام تشطيب مبناه ، مادام هو سيستفيد من ذلك وجود سكن يلائمه ومن غير أن يكلفه هذا السكن فى النهاية أكثر من الأجرة القانونية . انه نوع من التعاون المفيد بين المستأجر والمالك يعود بالنفع عليهما معـا ولا يضار منه أحد .

وقد أقرت الحكومة هذا النوع من التعاون ورأت فيه احدى الطرق

= ١٩٥٦ كلى مصر . ويرى الاستاذ السنهورى أن التقادم يخضع فى هذه الحالة للمادة ١٨٧ مدنى الخاصة باسترداد ما دفع دون حق (السنهورى جـ ٦ ص ١٠٢٢ هامش ٢) . ويلاحظ أنه لا فرق يذكر بين حـكم المادتين المشار اليهما ، واذا وجد فرق فانه ينبغى تطبيق حكم المادة ١٧٢ حيث يقع دفع خلو الرجل تحت طائلة المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ وتطبيق حكم المادة ١٨٧ فيما عدا ذلك .

التى تشجع أصحاب رؤوس الأموال على استثمار أموالهم فى اقـامة المبانى تفريجا لأزمة السكن ، ولا سيما بعد أن اقتنعت بأن أزمة السكن لابد من التعويل فى تفريجها على القطاع الخاص الى حد كبير ، فلم تر غضاضة فى أن يسهم المستأجر مع المالك فى انشاء البناء بدفع قدر من الإيجار سلفا يستخدمه المالك فى تشطيب المكان المستحدث توطئة لتمكين المستأجر من الانتفاع به • ولذلك لم تنص الحكومة فى مشروع القانون ٥٢/١٩٦٩ المقدم منها الى مجلس الأمة على أى شىء يتعلق باقتضـاء مقدم الايجار ، الأمر الذى كان من شأنه اعتبار اقتضـاء مقدم ايجار جائزا طالما أنه لم يرد نص يحظره •

غير أنه عند عرض المشروع على مجلس الأمة لمناقشته بجلسة ١٤ يوليه ١٩٦٩ أثار بعض الأعضاء حملة شعواء على اقتضاء مقدم الايجار حيث نظروا الى ما فيه من أثقال لكاهل المستأجرين غير القادرين ، وهم الكثرة الغالبة . ورأوا فيه وسيلة لا تتفق مع أبسط قواعد اشتراكيتنا لأنه يؤدى الى جعل التفاضل بين المستأجرين الراغبين فى استئجار مكان معين يتم بحسب مقدرتهم على دفع أكبر مقدم للايجار ، فيصبح القادر على أن يدفع هو القادر على أن يستأجر ، أما غير القادر فليس له نصيب فى الايجار ، وهذا لا يتمشى مع الواقع الذى نعيشه الآن •

واقتنعت الحكومة بوجهة النظر هذه الى جانب وجهة نظرها الأصلية التى ترى فى اجازة اقتضاء مقدم ايجار محدود معاونة لمستثمرى أموالهم فى اقامة المبانى ، فاقترحت النص على أن « يكون للمالك الوحدة المستجدة التى لم يسبق شغلها أن يتقاضى من المستأجر مبلغا يعاونه على اتمام بنائه لا يجاوز ايجار سنة ، على أن يسترد المستأجر ما دفعه خصما من الأجرة بحد أدنى قدره نصف الأجرة الشهرية » • ولـكن المجلس لم يوافق على ذلك وأصر على حظر اقتضاء أى مقـدم ايجار مع توصية الحكومة بتيسير الاقتراض للراغبين فى انشاء المبانى وخفض فائدته لهم وتوفير مواد البناء لهم بالأسعار الرسمية ، ونص على هذا الحظر فى

عبارة أضيفت فى نهاية المادة ١٧ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ تقضى بأنه « ... لا يجوز ، بأى صورة من الصور ، للمؤجر اقتضـاء مقـدم ايجار » (١٩٨) .

وقد عادت الحكومة عند وضعها مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ الى فكرتها السابقة من اجازة اقتضاء مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين معاونة منها لمستثمرى أموالهم فى اقامة المبانى ، ونصت على ذلك فى الفقرة الثالثة من المادة ٢٧ من المشروع ، غير أن مجلس الشعب رفض الأخذ بذلك وجاء نص المادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثلا لنص الفقرة الأخيرة من المـادة ١٧ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ وجـازما بأنه « لا يجوز بأية صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار » .

---

(١٩٨) ويلاحظ ان هذا النص الذى جاء وليد الارتجال فى أثناء المناقشة قد ورد بصيغة مطلقة لعلها جاوزت قصـد واضعيه ، فهو اذ يحظر على المؤجر اقتضاء مقدم ايجار بأى صورة من الصور يصطدم مع العرف الذى جرى على النص فى أغلب العقود بأن تدفع الاجرة مقدما فى أول كل شهر ، فهل قصد واضعو النص المذكور الغاء هذا العرف أو ابطـال كل شرط فى العقد ينص على أن تدفع الاجرة مقدماً فى أول كل شهر ، وبالتالى أن يجعلوا استحقاق الاجرة مؤخراً دائما وان يحرموا الاتفاق على ما يخالف ذلك ، وأن يعتبروا مثل هذا الاتفاق جريمة معاقبا عليها . اننا لا نخال ذلك قـد خطر ببالهم أصلا ولا نستطيع أن نتصور أنهم قصدوا معاقبة المؤجر الذى يقبض وقت تحرير عقد الايجار أجرة الشهر الاول من مدة الاجارة مقدما بمجـرد تحرير العقد وتسليمه مفاتيح العين المؤجرة الى المستأجر ، او معاقبته أذا جرى بعد ذلك على اقتضاء أجرة كل شهر مقدما فى أوله .

واذا قلنا بجواز اقتضاء الاجرة مقدما فى أول كل شهر ، باعتبار ان الشهر هو الفترة التى يغلب تحديدها لدفع الاجرة ، فما الذى يمنع الاتفاق على تحديد فترة دفع الاجرة بثلاثة أشهر أو بستة أشهر او بسنة واشتراط دفع أجرة كل فترة مقدما فى أولها ؟ وهل يكفى اذن أن يشترط المؤجر فى العقد أن تكون الفترة المحددة لدفع الاجرة سنة واحدة حتى يجوز له أن يقبض أجرة سنة كاملة مقدما دون أن يقع تحت طائلة الحظر المؤثم ؟ واذا أجيز ذلك ، فالى أى مدى يمكن الذهاب فى هذا الاتجاه وماذا ينبغى ليقع المالك تحت ذلك الحظر ؟ لذلك نرى أن هذا النص تعوزه الضوابط اللازمة لحسن تطبيقه ، وان النص الذى اقترحته الحكومة كان يفضله .

وجدير بالذكر أن حظر تقاضى مقدم أجرة واستيجابه العقوبة المقررة له فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ثم فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ليس له أثر رجعى ، فلا يسرى على ما وقع قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ من تقاضى المؤجر مقدم أجرة ولا تطبق عليه الا العقوبة المقررة فى القانون الذى حدث فى ظله (١٩٩) •

وطبيعى أن هذا الحظر المقرر فى الأصل سالف الذكر يسرى على كل مؤجر ، سواء كان مؤجرا أصليا أو مؤجرا من الباطن ، فلا يجوز أن يتقاضى مقدم ايجار • وان فعل ، فيعتبر اقتضاؤه اياه حاصلا دون حق ويلزم برده كما تقرر بشأن خلو الرجل ، فضلا عن وقوعه تحت طائلة العقاب المقرر بالمادة ٤٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو بالمادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ جزاء مخالفة حكم الحظر سالف الذكر •

ويسرى فى شأن تطبيق هذه العقوبة على تقاضى مقدم ايجار ما تقدم عنه فيما يتعلق باقتضاء خلو الرجل (أنظر نبذة ٤٤) •

ويلاحظ أن المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ نصت على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة • ويبين من ذلك أن جريمة اقتضاء مقدم ايجار أصبحت غير معاقب عليها بالحبس ، ويطبق ذلك حتى على جرائم هذا النوع التى تمت قبل صدور هذا القانون طالما أنه لم يصدر فيها حكم نهائى •

---

(١٩٩) وقد ورد هذا الحظر فى صيغة عامة تشمل تقاضى مقدم اجرة فى ايجار جميع فئات المبانى ، فيما عدا المبانى التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ لان هذا الاخير نص صراحة على اجازة تقاضى مقدم اجرة فى حدود معينة من اجارة المبانى التى تنشأ بعد تاريخ بدء العمل به (انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٩) .

وأنظر أيضا فيما يتعلق باجازة القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ تقاضى مقدم ايجار ما سيجيء فيما بعد في نبذة ١٥٩ •

٤٥ مكرر — عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من أجرة شهرين — كذلك لوحظ أن بعض المؤجرين يتقاضون من المستأجرين مبالغ كبيرة على سبيل التأمين يحتفظون بها طوال مدة الايجار ضمانا لوفاء المستأجر عند انتهاء عقده بالتزامه برد العين المؤجرة وجميع ملحقاتها سليمة بالحالة التي تسلمها عليها ، ورؤى أن في اقتضاء هذه المبالغ من المستأجرين عند ابرام عقود الايجار ارهاقا لهم يعجز الكثيرين منهم عن الحصول على المسكن ، فضلا عن أنه يخول المؤجرين ثمرة هذه المبالغ طوال مدة الايجار وهي مدة لا نهاية لها بمقتضى الامتداد القانوني الذي يفرضه قانون ايجار الأماكن قد تمتد الى عشرات السنين بل الى أجيال بحالها ، وهذه الثمرة تشكل اثراء دون سبب ينبغي حظره أو الحد منه في أضيق الحدود •

وقد رأت الحكومة عند وضع مشروع القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ تحديد ما يجوز للمؤجر تقاضيه على سبيل التأمين بأجرة شهرين اثنين، ووافق المجلس على ذلك ، ونص في المادة ١٨ من ذلك القانون على أن « لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذي يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين » (٢٠٠)، ونص على مثل ذلك أيضا في المادة ٢٥ من القانون

---

(٢٠٠) ويثير هذا النص أيضا مسألة القيمة التي تحسب على اساسها اجرة شهري التأمين أهي قيمة الاجرة الشهرية المسماة في العقد باتفاق الطرفين في انتظار تحديد القيمة الايجارية بواسطة اللجان المختصة طبقا للقوانين ٤٦/١٩٦٢ و ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧ ، ام هي القيمة التي حددت في الترخيص بانشاء المباني والتي على اساسها حصل التعاقد ، ام هي القيمة التي حددتها اللجان المختصة ، ام هي القيمة التي حددتها المحاكم بصفة نهائية ؟ واذا اقتضى المؤجر عند التعاقد تأمينا لا يجاوز أجرة شهرين على اساس قيمة الاجرة التي حصل التعاقد على اساسها ، ثم خفضت هذه =

رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فان تقاضى المؤجر تأمينا يجاوز ذلك (٢٠١) ، كان اقتضاؤه اياه دون حق ووجب عليه رده ، بل أنه يشكل جريمـــة كانت تعاقبه عليها المادة ٤٤ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين .

وبعد أن قرر المشرع فى صدر المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفى

= الاجرة بقرار من اللجنة او بحكم المحكمة ، فهل يسرى هذا التخفيض على قيمة التأمين ويعتبر المؤجر مقتضيا تأمينا اكثر من أجرة الشهرين ، أم تكون العبرة فى النظر الى التأمين بالاجرة السارية وقت اقتضائه ؟

نرى أن نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين ونص المادة ٤٤ منه على عقاب من يخالف ذلك وما يقابلهما فى القانون ١٩٧٧/٤٩ يوحيان بأن المقصود بهما تعيين مقدار التأمين الذى يجوز للمؤجر اقتضاؤه بقيمة الاجرة وقت دفعه . فلا يؤثر بعـــد ذلك على تعيين مقـــداره وعلى استيجاب العقاب أو عدمه اى تعديل يدخل على القيمة الايجارية زيادة أو نقصا ، لان مقدار التأمين متى تعين على اساس الاجرة السارية وقت دفعه يستقل بعد ذلك عن القيمة الايجارية وتنقطع صلته بها فلا يعود يتأثر بمـــا يطرأ عليها من تعديلات . فاذا كانت الاجرة قابلة للتعديل مرة أولى بقـــرار اللجنة ومرة ثانية بحكم المحكمة الابتدائية ومرة ثالثة بحكم محكمة الاستئناف وربما مرة رابعة بحكم محكمة النقض أو بحكم محكمة الاحالة بعد النقض ، فان كل هذه التعديلات لا يصح أن تؤثر على مقدار التأمين الذى تحـــدد وصار دفعه وقت التعاقد جائزا على أساس أجرة شهرين من الاجرة المتعاقد عليها .

وليس ادل على ذلك من أن نص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى نظم رد الفروق التى تستحق للمستأجر قد قصر ذلك على فرق الاجرة وحده وقسطه على عدد من الشهور مماثل لعدد الشهور التى دفع فيها المستأجر أجرة زائدة ، دون اعتبار للفرق فى قيمة شهرى التأمين (ومثلها المادة ٢٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩) .

(٢٠١) وقد قضت محكمة النقض بأن التأمين الذى جعل القانون حده الاقصى قيمة أجرة شهرين يواجه جميـــع التزامات المستأجر ، ولا يجـــوز للمؤجر تقاضى تأمين اضافى لمواجهة التزام معين بوجه خاص من التزامات المستأجر (نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٤٧ — ٥٧ ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨) .

صدر المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مبدأ حظر اقتضاء تأمين أكثر من شهرين نص على أن « يسرى هذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون ، وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مباشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء » (المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩) •

ومؤدى ذلك سريان حكم هذا الحظر الجديد على عقود الايجار السابقة على صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ أو على صدور القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، فيصبح المؤجرون الذين سبق أن تقاضوا قبل صدوره تأمينا أكثر من أجرة شهرين ملزمين من وقت صدوره برد القدر الزائد عن هذا الحد • والأصل أنهم كانوا يلتزمون برده دفعة واحدة ، ولكن رأى المشرع ، نظرا لأنهم تقاضوا تلك الزيادة فى وقت لم يكن ذلك فيه محظورا ، منحهم تيسيرا فى حدود معينة ، فجعل رد الزيادة يقسط على مدة سنة أو على المدة الباقية حتى انتهاء العقد أيهما أقرب ، الا اذا أخلى المستأجر العين قبل ذلك ، فيستحق استرداد التأمين كله أو الباقى منه دفعة واحدة (٢٠٢) •

---

(٢٠٢) وهنا ينبغى ان نلاحظ أن عبارة « ايهما اقرب » الواردة عند نهاية نص كل من المادتين ١٨ و ٢٥ المشار اليهما قد وردت فى غير موضعها لان المقصود بها ان يكون التقسيط على مدة سنة او حتى نهاية العقد ايهما اقرب . اما عند آخلاء العين ، فلا محل للتقسيط ويكون من حق المستأجر استرداد التامين كله أو الباقى منه دفعة واحدة بناء على اتفاق العاقدين ولان التامين تنتهى وظيفته فى تلك اللحظة نهائيا فيصبح مستحق الرد دفعة واحدة .

ولعل ورود هذه العبارة بصيغة المثنى « ايهما اقرب » يدل على انها كانت واردة مباشرة عقب عبارة « او حتى نهاية العقد » ، ثم رؤى بعد ذلك اضافة الحالة الثالثة حالة اخلاء العين المؤجرة ، فأضيفت قبل كلمتى « ايهما اقرب » ، وكان يلزم أن تكون اضافتها بعدهما فى نهاية النص ، فيجرى النص هكذا « وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين =

ويلاحظ أن هذا التيسير خاص بزيادة التأمين التى اقتضيت قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ أو قبل العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ فى نطاق تطبيق كل منهما • أما ما يقتضى بعد ذلك فلا يسرى عليه هذا التيسير ويكون واجب الرد فورا طبقا للقواعد العامة ، وتبعا لذلك لا يكون الرد الا اتفاقا أو من طريق القضاء •

ويلاحظ أخيرا أن نص المادة ١٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكـذلك نص المادة ٢٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على سريان حظر اقتضاء زيادة فى التأمين على العقود القائمة وقت بدء العمل بأى من القانونين المذكورين هو استثناء من مبدأ انعدام الأثر الرجعى للقوانين تقرر بصريح نص المادتين المذكورين ، وأنه مقصور على الناحية المدنية وحدها أى على تقرير بطلان دفع الزيادة وعلى ايجاب ردهـا ، وأنه لا يتعـداها الى الى الناحية الجنائية (٢٠٢مكرر) ، لأن التجريم والعقوبة لم يتقررا بنص المادتين ١٨ و ٢٥ المشار اليهما بل بنص المادتين ٤٤ و ٧٧ اللتين نصتا على العقوبات وهما قد خلتا من كل نص على أن يكون لهما أثر رجعى ، بل انه ما كان لهما أصلا أن تنصا على ذلك لمخالفته لمبدأ من أهم المبادىء الدستورية وهو الذى يحظر أن يكون للقوانين الجنائية أثر رجعى ولو بنص تشريعى (المادة ٦٦ من الدستور الدائم الصادر فى سنة ١٩٧١ وما يقابله فى الدساتير السابقة) •

وبناء على ذلك ، فان من يتقاضى بعـد العمل بالقانون ٥٢ لسنة

= بخصمها مباشرة من الاجرة مقسطة على سنة او حتى نهاية العقد ايهما اقرب أو عند اخلاء العين المؤجرة ، وذلك بغير حـاجة الى الالتجاء الى القضاء » .

(٢٠٢مكرر) مع ملاحظة ان نص المادة ٢٤ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ قد الغى فيما عدا العقوبة المقررة لجريمـة خلو الرجل العقوبات المقيـدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين ايجار الاماكن ومنها عقوبة الحبس فى جريمة اقتضاء مقدم ايجار او اقتضاء تأمين اكثر من شهرين (انظر النبذة التالية) .

١٩٦٩ أو بعد العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ تأمينا يزيد على أجرة شهرين يلزم برد الزيادة فورا ، ويكون للمستأجر حق الحصول على حكم بذلك ما لم يرتض هو الاسترداد من طريق الاستقطاع من الأجرة كما لو كان قد دفع تلك الزيادة قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ . هذا فوق ما يستوجبه هذا العمل من توقيع العقوبة المقررة لذلك . أما من اقتضى تأمينا أكثر من شهرين قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ فانه لا عقاب عليه ولا يلزم بالرد فورا ولا يجوز الحكم عليه بذلك ، وانما يلزم بالرد مع التيسيرات التى قررتها له الفقرة الأخيرة من المادة ١٨ أى بالتقسيط على مدة سنة أو حتى نهاية العقد أيهما أقرب ، الا اذا أخلى المستأجر العين نهائيا فيكون له أن يسترد التأمين أو الباقى منه فورا ويجوز له أن يحصل على حكم بذلك (راجع ما تقدم فى الهامش ٢٠٢) .

أما من اقتضى تأمينا أقل من شهرين ، سواء كان ذلك قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أو بعده ، فلا يحق له طلب زيادة التأمين الى قيمة شهرين ، لأن القانون نهى المؤجر عن أن يقتضى تأمينا أكثر من أجرة قيمة شهرين ولكنه لم يلزم المستأجر بتقديم هذا التأمين ، فاذا ارتضى المؤجر أخذ تأمين يقل عن شهرين ، كان هذا بمثابة اتفاق صحيح ملزم للطرفين اذ لا مخالفة فيه للنظام العام .

٤٥ مكرر ثان — الجزاء الجنائى على اقتضاء مقدم ايجار أو تأمين أكثر من شهرين — فرق القانون ١٩٦٩/٥٢ فى العقوبة بين جريمة اقتضاء تأمين أكثر من شهرين المنصوص عليها فى المادة ١٨ منه وجريمه اقتضاء مقدم ايجار المنصوص عليها فى المادة ١٧ ، فنص فى المادة ٤٤ على عقاب الأولى بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، فى حين أنه نص فى المادة ٤٥ على عقاب الثانية بعقوبة أشد هى الحبس مدة لا تزيد على ستة شهور وغرامة لا تجاوز خمسمائة جنيه أو احدى هاتين العقوبتين كما فى عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه ، مع أن ضرر الثانية على المستأجر أخف

من ضرر الأولى اذ أن اقتضاء المؤجر مقدم ايجار يتضمن حق المستأجر فى استرداد هذا المقدم كله عن طريق الاستقطاع من الأجرة عن عدد من الأشهر بحيث لا يبقى منه شىء للمؤجر ، فى حين أن اقتضاء زيادة تأمين يكون مقصودا به أن تبقى هذه الزيادة فى ذمة المؤجر طوال بقاء العلاقة الايجارية وهى قد تمتد عشرات السنين أو أجيالا كاملة ، الأمر الذى يجعل قيمة زيادة التأمين فى حكم المفقودة نهائيا بالنسبة للمستأجر والمضافة نهائيا الى ملك المؤجر ، وكان حريا بالمشرع أن يلاحظ ذلك وأن يوحد الحكم بالنسبة الى الحالتين ، فيجعل عقاب اقتضاء مقدم ايجار هو نفس عقاب اقتضاء زيادة تأمين ، لا أشد منه ، وكان يمكن تحقيق ذلك بوضع النص القاضى بحظر تقاضى مقدم ايجار فى فقرة ثانية من المادة ١٨ بدلا من وضعه فى نهاية المادة ١٧ •

وكنا نؤمل أن يعمل واضعو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على اجراء هذا التنسيق ، ولكنهم لم يلتفتوا اليه ، وجاء فيه النص على حظر تقاضى تأمين أكثر من أجرة شهرين فى المادة ٢٥ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر مع الغرامة فى المادة ٧٦ منه ، وجاء النص على حظر تقاضى مقدم ايجار فى المادة ٢٦ منه والنص على عقاب مخالفة هذا الحظر الأخير فى المادة ٧٧ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وقد تصل الى أقصى مدة الحبس ، فبقى نقدنا الذى وجهناه الى نصوص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى هذا الخصوص واردا على نصوص القانون ١٩٧٧/٤٩ أيضا •

وقد تدارك المشرع ذلك فى القانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث نص فى المادة ١/٢٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة • وهى المادة ٢٣ التى تعاقب بجريمة النصب من يتقاضى أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من

مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائهـا ومن يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد .

وبناء على ذلك أصبحت عقوبة الحبس ملغاة فيما يتعلق بجريمتى اقتضاء مقدم ايجار عن المبانى المنشأة قبل بدء العمل بالقـانون ١٣٦/١٩٨١ وجريمة اقتضاء تأمين أكثر من شهرين ، فضلا عن الغاء عقوبة الحبس فى جميع المخالفات الأخرى لأحكام قوانين ايجار الأماكن فيما عدا جريمة اقتضاء خلو رجل والجريمتين المنصوص عليهما فى المادة ٢٣ من القانون الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ .

٤٦ — اجازة القانون ١٣٦/١٩٨١ اقتضاء زيادة فى الأجرة مقابل تغيير الاستعمال — تقضى المادة ٢٣ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ بزيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هذه الفئة بنسبة ٢٠٠٪ مقابل تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى بعـد تاريخ بدء العمل بهـذا القانون وبموافقة المالك ، فاذا لم يوافق المالك على هذا التغيير فلا يجوز للمستأجر فرضه عليه مقابل دفع الزيادة المذكورة .

وحينئذ يكون للمؤجر عدم قبول هـذه الزيادة والتمسك بحقـه فى طلب الاخـلاء بسبب تغييـر الاستعمال الـذى أجرت العين من أجله (٢٠٣) . وهذا واضح من نص المادة ٢٣ سالفة الذكر على اشتراط

---

(٢٠٣) كان المشروع المقدم من الحكومة ينص فى المادة ٢٥ منه التى اصبحت بعد تعديلها المادة ٢٣ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ على انه : « مع عدم الاخلال بحكم الفقرة جـ من المادة ٣٣ (وهى التى اصبحت المادة ٣١ من القانون المتضمنة أسباب الاخلاء ومن بينها ما نصت عليه الفقرة جـ من جواز الاخلاء بسبب مخالفة المستأجر شروط الايجار المعقولة الخ) تزاد الاجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقا لاحكام هذا القانون اذا استعملت العين فى غير أغراض السكنى بنسبة ١٠٠ ٪ .

وجاء فى تقرير لجنـة الاسكان والمرافق العامة والتعمير الى مجلس الشعب بصدد أصل هذا النص (وهو الذى كان واردا فى المادة ٢٥ من =

موافقة المالك على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكنى ومن عدم نصه على ما يتعارض مع نص المادة ٣١ ج التى تجيز طلب الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة فى غير الأغراض التى أجرت من أجلها .

وعندما قدمت الحكومة الى مجلس الشعب مشروع القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أسقطت من نص المادة ١٦ منه التى ضمنتها أسباب الاخلاء الفقرة ج من المادة ٣١ من القانون ٤٩/١٩٧٧ وهى التى كانت تجيز الاخلاء بسبب استعمال المستأجر العين المؤجرة استعمالا مخالفا لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو بسبب استعماله اياها فى غير الأغراض التى أجرت من أجلها ، ولم تعرض أصلا لحكم المادة ٢٣ سالفة الذكر .

= المشروع) مايلى : « يتضمن مشروع الحكومة نصا بأن تزاد الاجرة المحسوبة للعين المؤجرة وفقا لاحكام المشروع اذا استعملت العين فى غير اغراض السكنى بنسبة ١٠٠٪ ، وقد لاحظت اللجنة باذىء ذى بدء أن هذا الحكم يكتنفه الغموض ويحيطه اللبس وانه قد يؤدى الى مضاعفة أجرة الاماكن المستعملة حاليا لاغراض غير سكنية ، وهو أمر غير مقصود ، ذلك أن المستهدف من هذا الحكم كما أستبان من المناقشات هو مضاعفة أجرة العين اذا تغير استعمالها من غرض سكنى الى غرض غير سكنى ، وتحاشيا من ان تتخذ هذه الزيادة فى الاجرة تكئة لتغيير أوجه الاستعمال دون الاعتداد بموافقة المالك ، الامر الذى يخالف القواعد فى العلاقات الايجارية .

لذلك واحكاما للصياغة قد عدلت اللجنة هذا الحكم الى حكم مؤداه انه فى جميع الاحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بموافقة المالك الى غير اغراض السكنى تزاد الاجرة القانونية بنسبة ١٠٠٪ وذلك أيا كان تاريخ انشاء المبنى .

وغنى عن البيان ان هذه الزيادة تجد تبريرها فى ان الاستعمال غير السكنى غالبا ما يكون لاغراض مهنية او تجارية ، كما يدر عائدا مجزيا على المستأجر ، فضلا عن ان هذا النوع من الاستعمال يعجل باستهلاك المبنى ويؤدى الى استمرار حاجته الى الصيانة والتدعيم . مما يقتضى ايجاد الحافز لدى الملاك للقيام بذلك ، فضلا عن أنه من المستقر فقها وقضاء أن قواعد تحديد الاجرة أيا كان أسلوب هذا التحديد انما تأخذ فى اعتبارها وفى المكان الاول اغراض السكنى ، وبذلك فانه اذا ما تغير هذا الغرض فلا تثريب على المشرع ولا ضير ان هو قضى بزيادة الاجرة » .

ولما عرض المشروع المذكور على اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية رأت هذه اللجنة أن تستحدث النص الذى أصبح المادة ١٩ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ وهو يقضى بأنه فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى (٢٠٣مكرر) تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ — ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ •

٢ — ١٠٠٪ للمباني المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ •

٣ — ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

٤ — ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها •

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه •

وتلغى المادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون » •

(٢٠٣مكرر) وقد أفتت الجمعية العمومية للفتوى بمجلس الدولة بأن تغيير استعمال العين لغير اغراض السكنى الذى يستوجب زيادة الاجرة هو التغيير الذى يتم بعد نشوء العلاقة الايجارية (عدد الاهرام الصادر فى ١١ نوفمبر ١٩٨٤) مع أنه ليس فى نص القانون ما يوجب أن يكون تغيير الاستعمال معاصرا لنشوء العلاقة الايجارية أو سابقا عليها فى ظل علاقة ايجارية سابقة طالما أن التغيير حقيقى وليس ادعاء صوريا لتبرير زيادة الاجرة احتيالا على القانون •

وجاء فى المذكرة الايضاحية المادة ١٩ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أنه قد روعى فى هذا النص تحقيق صالح المستأجر وفى نفس الوقت رعاية المالك عن طريق الزيادة فى الأجرة .

وظاهر من هذا النص أنه يخول مالك المكان الداخل فى هذه الفئة من الأماكن فى حالة تغيير المستأجر استعمال ذلك المكان من سكن الى غير سكن زيادة فى الأجرة بنسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ وبنسب أقل من ذلك بالنسبة للأماكن المنشأة بعد التاريخ المذكور تتفاوت حسب تاريخ الانشاء ، ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك ، ولكن بشرط عدم الحاق التغيير ضررا بالمبنى أو بشاغليه ، أى أنه يخول المستأجر مكنة استعمال العين المؤجرة اليه للسكن فى غير أغراض السكن ولو دون موافقة المالك ، ولو أضر ذلك التغيير بمصلحة المالك ، مادام لا يضر بالمبنى أو بشاغليه ، وذلك فى نظير دفعه زيادة فى الأجرة بنسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية أو بنسبة ١٠٠٪ فقط اذا كان تغيير الاستعمال فى جزء فقط من العين المؤجرة أيا كان هذا الجزء كبيرا أو صغيرا (٢٠٣مكررثالث) .

أما تغيير استعمال العين المؤجرة لغرض غير سكنى الى غرض غير سكنى آخر ، كأن تكون مؤجرة مخزنا أو مكتبا فتستعمل عيادة ، فانه لا تستحق عليه هذه الزيادة (٢٠٣مكرررابع) .

ويثور التساؤل عن جواز الجمع بين زيادة تغيير الاستعمال المقررة

(٢٠٣مكررثان) وهذا بخلاف الزيادة المقررة بالمادة ٧ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فانها تحسب على أساس نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

(٢٠٣مكررثالث) فى هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٣٥٢ .

بالمادة ١٩ سالفة الذكـــر وزيادة التأجير مفروشا المقــررة بالقوانين السابقة • والرأى عندى ، التفرقة بين ما اذا كان التأجير مفروشا سابقا على تغيير الاستعمال أو لاحقا له • ففى الحـــالة الأولى وهى حـــالة المستأجر الذى أجر العين من باطنـــه مفروشة فاستحقت عليـــه زيادة المفروش ، ثم غير استعمالها من مفروش لغرض السكن الى عيـــادة أو مكتب مفروش ، فان المؤجر لا يستحق زيادة نظير تغيير الاستعمال لأن المؤجر اذ تقاضى زيادة الأجرة مقابل التأجير مفروشا للسكن يعتبر أنه وافق على تغيير استعمال العين المؤجرة من غرض سكن مستأجرها الأصلى الى غرض الإستغلال من طريق تأجيرها مفروشا ، فتعتبر العين أنها مؤجرة للمستأجر الأصلى لغيـــر غرض السكنى ، فيـــكون تغيير استعمالها من سكن مؤجر مفروشا الى عيادة أو مكتب ليس تغييرا من غرض السكنى بل تغييرا من غرض استغلالى الى غرض آخر غير سكنى ، فلا تستحق عنه زيادة • أما اذا كان تغيير استعمال العين المؤجرة سابقا على تأجيرها مفروشة كأن يكون المستأجر استأجر العين خالية لتـــكون سكنا له ، ثم غير استعمالها الى مكتب أو عيادة ، فانه يستحق عليه زيادة تغيير الاستعمال ، فاذا أجر المكتب أو العيادة مفروشة من باطنه فانه تستحق عليها أيضا زيادة المفروش (٢٠٤) ومن حيث زيادة الأجرة نظير تغيير الاستعمال ، فانها لا تستحق الا فى أثناء قيام التغيير مادام التغيير قد صرح به المالك بعد ابرام العقد ، ويجوز للمستأجر أن ينهى التغيير بارادته فترتفع عنه زيادة الأجرة •

ويجب أن يكون ملحوظا فى استمرار العقد بعد وفاة المستأجر من عدمه ، أنه اذا اعتبرت العين مؤجرة سكنا ، فان الأصل أن ينقضى العقد بموت المستأجر الا اذا ثبت أن أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة كـــان مقيما معه فى العين وقت الوفـــاة ، واذا اعتبرت العين مؤجرة لمزاولة نشـــاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقـــد بوفاة

---

(٢٠٤) قرب من ذلك البكرى ص ٣٥٣ •

المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال (المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩) •

ولم يبين النص حكم التغيير فى استعمال العين المؤجرة الـذى يتم بدون موافقة المالك فيما لو أضر بالمبنى أو بشاغليه بعد أن أسقط من القانون النص على جواز الاخلاء بسبب تغيير الاستعمال أو استعمال العين استعمالاً مخالفا لشروط العقد المعقولة والمتعارف عليها • والرأى عندي فى هذه الحالة أنه لا يجوز للمؤجر طلب الاخلاء ويكون له فقط طلب التعويض عما يلحقه من أضرار سواء كانت أضرارا تصيب المبنى أو تصيبه هو أو شاغلى المبنى الذين يلزم هو بتعويضهم ، كما يكون له حق طلب وقف اساءة الاستعمال بحكم من القضاء المستعجل ، وحق طلب اكراه المستأجر على وقف تلك الاســاءة من طريق التهـديدات المالية •

٤٦ مكرر — (هـ) اثبات زيادة الأجرة — وقد تقــدم أن المــادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ نصت على أنه « اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز أثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية المشار اليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع ، وأن نصها باعتباره متعلقا باثبات الأجرة يدخل ضمن أحكام القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بالأجــرة والتى قررت المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ استمرار العمل بها • ومع أن هذا النص قد ورد عاما بحيث يشمل اثبات شروط التعاقد الحالى والأجرة المتفق عليها فيه والتكاليف الاضــافية الخاصة به كما يشمل شروط التعــاقد عن شهر أبريل ١٩٤١ التى يراد اتخاذها أساسا لتقدير الحد الأعلى للأجرة الجائزة قانونا ، فان بعض المحاكم قد ساورها الشك فى تطبيقه على اثبات شروط التعاقد الحــالى حيث رأت أن حكمة تشريعه ليست الرغبة فى التخفيف عن المستأجر الحالى فى اثبات ما يدفعه الآن على سبيل الأجرة ، اذ لا يوجد ما يسوغ

الخروج فى ذلك على حكم القواعد العامة ، وانما هى رغبة المشرع فى التخفيف عن هذا المستأجر فى اثبات الأجرة الفعلية التى كانت العين مؤجرة بها فى أول أبريل سنة ١٩٤١ اذ قد يكون فى تطبيق القواعد العامة على ذلك ارهاق له ، فأجيز له اثبات تلك الأجرة ، وما يلحق بهـا من تكاليف اضافية ، بجميع طرق الاثبات بما فيها البينة والقرائن مهمـا كانت قيمة الأجرة المدعاة ، وقد قضت بذلك محـكمة مصر الابتدائية الوطنية فى ١٢ يناير ١٩٤٣ (٢٠٤مكرر) •

غير أننا ازاء عموم النص لا نرى امكان تخصيصه بحالة دون الأخرى • بل نرى فوق ذلك أن لا فائدة من هذا التخصيص ، لأننا اذا قصرنا النص على الحالة الأخيـرة دون الأولى ، فان تطبيق القواعـد العامة على الحالة الأولى لا يختلف فى نتيجته عن تطبيق هـذا النص عليها • ذلك أنه اذا أراد المستأجر أن يثبت مقدار الأجرة الحالية الملتزم بها ليطلب خفضها الى الحد القانونى ، جاز له وفقا للقواعد العامة ذاتها أن يثبت ذلك بكافة الطرق باعتبار أن محل الاثبات واقعة تعتبر احتيالا أو غشا ضد القانون فلا يعقل أن يقبل الطرفان تسجيلها فى دليل كتابى ،

(٢٠٤مكرر) المحاماة ٢٣ — ٥٧٤ — ٢٣٧ وقد جاء فى هذا الحكم : « أن الامر العسـكرى رقم ٣١٥ الخاص بتنظيم العـلاقات بين المؤجرين والمستأجرين للاماكن لم يخرج فى المادة الرابعة منه على القاعدة المقررة فى المادة ٣٦٣ مدنى (قديم) التى لا تجيز اثبات عقود الايجار الحاصلة بغير كتابة الا باقرار المدعى عليه بها أو بامتناعه عن اليمين ما لم يكن قد بدىء فى تنفيذ تلك العقود وذلك فيما يتعلق بعقد الايجار المطلوب تطبيق الامر العسكرى عليه ، وانما الذى أجازت المادة الرابعة من الامر العسكرى اثباته بكافة طرق الاثبات بما فيها البينة مهما كانت قيمة النزاع هو شروط التعاقد والاجرة المتفق عليها واجرة المثل وكافة التكاليف الاضافية المشار اليها فيها فيما يتعلق بأجرة شـهر ابريل سنة ١٩٤١ التى اعتبرها الامر العسكرى المشار اليه أساسا لتقدير الزيادة التى قررها وذلك عند عدم وجود عقـود كتابية عن ذلك الشهر أو تعذر الحصول على تلك العقود ، لا فيما يتعلق بعقد ايجـار المستأجر الـذى يريد ان يستفيد من أحكام الامر العسكرى المذكور » .

فيجوز اذن اثباتها بالبينة والقرائن (٢٠٥) (راجع فى ذلك مؤلفنا فى أصول الاثبات واجراءاته جـ ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٤٢٢ وما بعـدها) . فيستوى اذن أن نطبق على اثبات الأجرة الحالية نص المادة الخامسة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو حكم القواعد العامة اذ فى كلتا الحالين يجوز اثبات الأجرة الحالية بكافة الطرق بما فيها البينة والقرائن مادام المراد اثباته أن هذه الأجرة تزيد على الأجرة القانونية (٢٠٦) .

---

(٢٠٥) نقض مدنى ١٥ مارس سنة ١٩٧٣ مجموعة أحـكام النقض ٢٤ — ٤٢٥ — ٧٦ .

وأيضا نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٠٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ ، و ٢٧ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٤ سنة ٤٣ ق ، وقد جاء فيه أن الحكم المطعون فيه قد اخطأ فى استناده فى رفض الدعوى الى أنه لا يجوز اثبات الصورية فيما بين المتعاقدين بغير الكتابة ، لان الصورية التدليسية متى كانت بقصد الغش والتحايل يجـوز اثباتها حتى فيما بين المتعاقدين بكافة طرق الاثبات ، وقد جر هـذا الخطأ الحكم — رغم اثباته فى مدوناته تمسك الطاعن بهذا الدفاع وطلب احـالة الدعوى الى التحقيق لاثباته — الى حجب نفسه عن تمحيص هذا الطلب رغم انه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى لو عنى بتمحيصه وتحقيق عناصره ، ولذلك فقد شابه قصور فى التسبيب .

(٢٠٦) قرب فى هذا المعنى نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجمـوعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١ ، وقد جاء فيه أنه يبين من نص المادة ٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ ومن نص الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا (٥) من القانون المذكور التى أضيفت اليه بالقانون ١٩٦١/١٦٨ فى صريح لفظيهما وواضح دلالتهما أن الشارع عامل الاجرة معاملة الواقعة المادية من حيث انه أحل للمستأجر اثباتها بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن ، وذلك تيسيراً عليه ، كى يضرب على كل محاولة لاستغلاله . وهذا المعنى واضح بالقدر نفسه من المقابلة فى صياغة المادة ٥ المذكورة بين الاجرة التى يدفعها المستأجر وبين الاجرة الواردة فى عقد الايجار . وليس من شك فى أنه يجوز الاثبات بالبينة فيما كان يجب اثباته بالكتابة اذا وجد نص يقضى بذلك كما هو مفهوم المادة ٤٠٠ مدنى .

وفى هـذا المعنى ايضا مصر الدائرة ٩ فى ٢٠ أبريل سنة ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٩٦٥/٤٤٧٢ .

ويلاحظ أن رخصة الاثبات بكافة الطرق المنصوص عليها فى المـادة الخامسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت عامة بحيث تثبت لكل من المؤجر =

ويعد استخلاص الأجرة المتعاقد عليها مما يستقل به قاضى الموضوع ولا يخضع لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا (٢٠٧). وكذلك الشأن فى استخلاص أجرة الأساس (٢٠٨).

= والمستأجر ، ولكنها من حيث موضوعها كانت مقصورة على اثبات الاجرة وسائر شروط التعاقد التي يجب أن تقوم ليقام لها وزن فى حساب الاجرة التى تتخذ أساسا للتعاقد وفقا للقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وانها لا تطبق على اثبات التعاقد فى ذاته لان هذا لا يشمله نص المادة الخامسة المذكورة، ولان هذا النص نص استثنائى لا يجوز التوسع فى تفسيره ولا القياس عليه ، فيظل اثبات التعاقد بالايجار خاضعا لاحكام القانون العام ولو كان المراد الوصول الى تطبيق أحكام المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المتعلقة بتعيين الاجرة القانونية التى يجوز التعامل على أساسها (فى هذا المعنى طنطا الابتدائية بهيئة استئنافية ٢٠ يناير ١٩٥٠ التشريع والقضاء ٤ — ٣ — ١٥٧ — ٥٥) . وقرب من ذلك مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ١٣ فبراير ١٩٥٨ فى القضية رقم ٢٠٨١ سنة ١٩٥٧ كلى مصر . أما طبقا للمادة ٢/١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣/٢٤ من القانون ٤٩ سنة ١٩٧٧ ، فقد أصبحت هذه الرخصة بالعكس من ذلك مقصورة من حيث الاشخاص على المستأجرين دون المؤجرين ، وعامة من حيث موضوعها اذ تجيز للمستأجر اثبات التعاقد ذاته بكافة الطرق ، لا شروطه فحسب .

(٢٠٧) نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(٢٠٨) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦. وقد جاء فيه اذ كان عبء اثبات ان الاجرة المدونة بالعقد تختلف عن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ فى معنى المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يقع على عاتق من يدعيه زيادة أو نقصا ، وكان الاصل الا يصار الى أجرة المثل الا عند تعذر ثبوت الاجرة الفعلية ، وكان مفاد المادة ٥ من ذات القانون ان اجرة الاساس تثبت أولا بالعقد المكتوب السارى خلال هذا الشهر ، وأن الشارع عامل الاجرة معاملة الواقعة المادية ، فأحل اثباتها عند عدم امكان الحصول على العقد المكتوب بطرق الاثبات كافة بما فيها البينة والقرائن ، وكان عقد الايجار — ويقاس عليه الايصال الصادر من المؤجر عن مدة لايدخل فيها الشهر المشار اليه ، وان كان لا يصلح أيهما بهذه المثابة دليلا كاملا على الاجرة التى يعتبرها المشرع اساسا للاجرة القانونية ، إلا أنه يجوز اتخاذه قرينة قضائية عليها ... وكأن ما خلص اليه الحكم فى هذا الصدد لا ينطوى على نقل لعبء الاثبات من المستأجر الذى يدعى زيادة الاجرة ، ولا يتضمن قضاء مبنيا على الافتراض والاستنتاج ، فان النعى بمخالفة القانون يكون على غير اساس .

وحكم بأن القضاء النهائى الذى يحوز قوة الامر المقضى فيما يتعلق =

وقد نصت المادة ٢/١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ على أن يجوز للمستأجر عند المخالفة (أى عند عدم تحرير عقد مكتوب بالاجارة) اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الأثبات • ويبين من المناقشات التى انتهت فى مجلس الأمة الى اقرار هذا النص أنه قصد به أن يكون للمستأجر وحده اثبات الاجارة وشروطها بما فى ذلك الأجرة التى اتفق عليهـا بكافة الطرق • أما المؤجر فلا يقبل منه غير الاثبات بالكتابة الا فى الحالات الاستثنائية التى يرى فيها القانون المدنى مسوغا للاثبات بالبينة فيما يجب أصلا اثباته بالكتابة (٢٠٩) • وقد نصت على مثل ذلك المادة ٣/٢٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

وعلى ذلك فانه فى ظل القـانون الحالى كمـا فى ظل القـانونين السابقين يجوز للمستأجر أن يثبت بالبينة والقرائن قيمة الأجرة الحالية التى التزم بدفعها أو التى فرضها عليه المؤجر أو أنه دفع مبلغا اضافيا كخلو رجل أو أتعاب أو غير ذلك أو دفع مقدم ايجار أو تأمينا أكثر من شهرين •

على أن القول بجواز اثبات دفع أجرة زائدة عن الحد القانونى أو دفع أى مبلغ اضافى كخلو رجل أو غيره بكافة الطرق يرد عليـه تحفظ فيما يتعلق بالاثبات من طريق توجيه اليمين ، اذ تنص المادة ١١٥ فقرة أولى من قانون الاثبات على أنه لا يجوز توجيـه اليمين الحاسمة فى

= بتحديد الاجرة القانونية لا حجية له فى بيان الاجرة الفعليـة التى يدفعها المستأجر (نقض مدنى ٩ نوفمبـر ١٩٧٧ مجمـوعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٣٢ — ٢٨١) •

(٢٠٩) ويلاحظ أن اثبات الاجرة الاتفاقية الحالية شىء واثبات الاجرة القانونية ومجاوزة الاولى والثانية شىء آخر ، فلا يحوز الحكم الصادر باثبات الاجرة الاتفاقية حجية فى دعوى خفض الاجرة المبنية على زيادة الاجـرة الاتفاقية عن الاجرة القانونية ، ولا يمنع فى دعوى التخفيض من البحث عن اجرة الاساس أو الاجرة القانونية لامكان الفصل فى مجاوزة الاجرة الاتفاقية الحالية الاجرة القانونية أو عدمها لتخفيضها أو لرفض تخفيضها (استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى فى الاستئناف رقم ٢٨٤٧ سنة ٩٠ ق) •

واقعة مخالفة للنظام العام ، وبما أن قبض المؤجر أجرة تجاوز الحد القانونى أو أخذه خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمينا يجاوز قيمة أجرة شهرين يعتبر واقعة مخالفة للنظام العام بل هى معاقب عليها بمقتضى المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وبمقتضى المادتين ٤٤ و ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادتين ٧٦ و ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فلا يجوز فى خصوصها توجيه اليمين الى المؤجر على أنه لم يقبض أجرة زائدة أو لم يأخذ خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمينا زائدا (٢١٠) ، فلا يبقى للمستأجر من طرق الاثبات الا الكتابة والاقرار والبينة والقرائن •

وعلى ذلك فاذا ادعى المستأجر أن الأجرة التى اتفق عليها والتى يقوم بدفعها تجاوز الأجرة القانونية ، كان عليه اثبات ذلك ، والى أن ينهض بهذا العبء من الاثبات يجب عليه سداد الأجرة الاتفاقية (٢١١)•

٤٧ — (و) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء أى مبلغ زيادة عن الأجرة القانونية — فرض المشرع فى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ جزاءين لمخالفة القيد المتعلق بزيادة الأجرة ، أحدهما جنائى نصت عليه المادة ١٦ من ذلك القانون المعدلة بالقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٢ لسنة ١٩٦٢ وهو الغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه والحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر أو احدى هاتين العقوبتين وقد أدخلت على النصوص المقررة لهذه العقوبات عدة تعديلات انتهت بالنص الوارد فى

---

(٢١٠) مصر الابتدائية (الدائرة ٤) ٣٠ نوفمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ١٤٠ سنة ١٩٥٦ كلى مصر ، (الدائرة ١٣) ١٧ يناير ١٩٥٧ فى القضية رقم ٢٧٢٢ سنة ١٩٥٦ كلى مصر ، (الدائرة ١٣) ١٩ فبراير ١٩٥٩ فى ٢٠ أبريل ١٩٦٨ فى القضية رقم ١٩٦٥/٤٤٧٢ ، وانظر مؤلفنا فى أصول الاثبات واجراءاته ، الجزء الاول ، فى الادلة المطلقة ط سنة ١٩٨١ ص ٦٢٠ وفى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ١٠١٩ وما بعدها .

(٢١١) نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ — ١٦٨١ — ٣١٤ .

المادة ٢٤ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أنه فيما عدا العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة . ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى ، والثانى مدنى نصت عليه المادة السادسة من القانون المذكور حيث قضت بأن « يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة . ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار » .

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قررت استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وأن ذلك يشمل أحكام المادتين ٦ و ١٦ المشار اليهما من ذلك القانون ، والأولى منهما تقرر الجزاء المدنى وهو الالتزام بالرد ، والثانية تقرر جزاء جنائيا موحدا يوقع على من يقتضى زيادة عن الأجرة القانونية أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد كخلو الرجل أو ما يماثله .

٤٨ — (أ) **الجزاء الجنائى** — تنص المادة ١٦ فقرة أولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ فقرة أخيرة و ٤ ، ٥ مكررا ١ — و ٥ مكررا ٢ — و ٥ مكررا ٤ — و ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٤ من هذا القانون » ، وتنص فقرتها

الثانية المضافة بالقرار بقانون الصادر فى ٤ يناير ١٩٦٢ على أن « يعاقب بالعقوبة المشار اليها فى الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يماثله من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط » .

فالفقرة الأولى تعاقب المؤجر على مجرد الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى حددته بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن المادة ٤ من القانون كما سبق بيانه (٢١٢) ، وهى لا تعاقب الا المؤجر فقط الذى اشترط زيادة فى الأجرة .

وهذه المخالفة لم يرد على عقابها نص خاص فى القانون الحالى اكتفاء بالاحالة الواردة فى المادة ٩ منه على أحكام القانون ١٢١ / ١٩٤٧ ، فتكون عقوبة المؤجر الذى اتفق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية هى العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١/١٦ من هذا القانون الأخير أى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تجاوز ٢٠٠ جنيه أو احدى هاتين العقوبتين .

أما الفقرة الثانية من المادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ فقد نسختها المادة ٧٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى غلظت عقوبة اقتضاء خلو الرجل وما شابهه وألحقت به أيضا اقتضاء مقدم ايجار حيث جعلت عقوبة أى شىء من ذلك الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تم تقاضيه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ منه .

---

(٢١٢) وليس فى القانون نص يجعل سماع الدعوى الجنائية عن جريمه تجاوز الاجرة المقررة فى القانون معلقا على شرط صدور حكم المحكمة المختصة بتحديد الاجرة (نقض جنائى ٨ فبراير ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ١١٥ — ٢١) .

وبصدور القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ أصبحت جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى قوانين ايجار الأماكن السابقة فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل ملغاة ، ويكتفى فى المجازاة على مخالفات تلك القوانين بعقوبة الغرامة وبالجزاءات المدنية ، مع مراعاة أحكام المادة ٢٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ التى جعلت عقوبة النصب تنطبق على المخالفات التى نصت عليها تلك المادة ، فتكون عقوبة الاتفاق على أجرة تجاوز الأجرة القانونية وهى الجريمة المنصوص عليها فى المادة ١/١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ هى الغرامة التى لا تجاوز ٢٠٠ جنيه .

وعقوبة المؤجر الذى يتقاضى تأمينا أكثر من قيمة أجرة شهرين المنصوص عليها فى المادة ٢٥ من قانون ٤٩/١٩٧٧ الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ٥٠٠ جنيه (المادة ٧٦) .

وعقوبة المؤجر الذى يتقاضى أتعابا عن تحرير العقد أو ما شابه ذلك ، مما لا يدخل فى خلو الرجل أو يتقاضى مقدم ايجار عن الأماكن التى أنشئت قبل العمل بالقانون ١٣٦/١٩٨١ الغرامة التى تعادل مثلى المبلغ الذى يتقاضاه بالمخالفة لأحكام المادة ٢٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ فضلا عن رد المبلغ الذى تقاضاه الى صاحب الحق فيه (المادة ٧٧) .

أما المؤجر الذى يتقاضى خلو رجل ، مالكا كان أو مستأجرا . بالذات أو بالواسطة فيعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ويعفى من هذه العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى (المادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١) .

يبين من ذلك أن القانون لا يقتصر على تأثيم تقاضى المالك خلو

الرجل بل يعاقب أيضا بالعقوبة ذاتها المستأجر اذا اقتضى مبلغا على سبيل خلو الرجل أو ما شابهه في مقابل تأجيرها كلها أو بعضها من باطنه (٢١٣) (المادتان ٢٦ و ٧٧ من ق ٤٩/١٩٧٧) •

أما ان تقاضى المستأجر مقابلا لنزوله عن الاجارة ، فلا يعاقب لأن المادة ٢٦ اقتصرت على عقاب المستأجر باعتباره مؤجرا من الباطن اذا تقاضى مبلغا خارج نطاق العقد (٢١٣مكرر) •

ويعاقب بها أيضا الوسيط اذا اشترك في التوفيق بين الطرفين اللذين تم بينهما الاتفاق المكون لهذه الجريمة (المادة ٧٧ من ق ٤٩/ ١٩٧٧) •

---

(٢١٣) وهناك رأى بأن هذه العقوبة تتناول أيضا المستأجر الذى دفع خلو الرجل أو الذى ارتضى زيادة في الاجرة (المطار ص ٦١٩) . قارن ما تقدم في نبذة ٤٤ .

(٢١٣مكرر) نقض جنائى ٣ ديسمبر ١٩٧٩ في الطعن رقم ٨٤٢ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ ، نقض جنائى ٥ ديسمبر ١٩٨١ في الطعن رقم ١٢٣٥ سنة ٥١ ق مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٢ — ١٠٤٩ — ١٨٥ وقد أورد أن : « الشارع بما نص عليه في المادتين ١٧ ، ٤٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ في شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين — الذى حصلت الواقعة موضوع الدعوى الراهنة في ظله — انما يؤثم ، وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض ، بالاضافة الى فعل اقتضاء المؤجر من المستأجر مقدم ايجار ، او يتقاضى منه اية مبالغ اضافية بسبب تحرير عقد الايجار أو خارج نطاقه زيادة على التأمين والاجرة المنصوص عليهما في العقد سواء كان ذلك المؤجر مالك العقار او مستأجره الذى يبتغى تأجيره الى غيره فتقوم في جانبه حينئذ صفة المؤجر ومناسبة تحرير عقد الايجار ، وهما مناط حظر اقتضاء تلك المبالغ الاضافية بالذات أو بالوساطة ومن ثم فان هذا الحظر بمقتضيات تأثيمه لا يسرى في شأن المستأجر الا اذا اقدم على التأجير من الباطن الى غيره ، فيخرج عن دائرة التأثيم المستأجر الذى يتقاضى بالذات او بالوساطة من المؤجر او المالك او من طالب ايجار من الغير — كما هو الحال في الدعوى الماثلة — اية مبالغ في مقابل انهاء عقد الايجار واخلاء المكان المؤجر ، ولا يحل عقاب هذا المستأجر طبقا لأحكام القانون السالف الذكر او اى قانون آخر » . وفي هذا المعنى ايضا البكرى ص٣٧٢ .

ويستطيع كل من تنطبق عليه هذه العقوبة أن يفلت منها اذا هو أبلغ عن وقوع الجريمة أو اعترف بها (٢١٤) •

٤٩ — (ب) الجزاء المدنى : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة — تقدم أن أحكام قانون ايجار الأماكن تتعلق بالنظام العام وبالتالى أن كل اتفاق يخالفها يقع باطلا ، سواء فى ذلك أحكامه المتعلقة بوضع حد أقصى للأجرة وغيرها من الأحكام • وقد نصت المـادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ على ذلك بصفة خاصة فيما يتعلق بالاتفـاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى ، ولكن حكمها لا يعـدو أن يكون تطبيقـا للقواعد العامة المتعلقة ببطلان التصرفات لمخالفتها قاعدة من قواعـد النظام العام •

وقد نصت أيضا المادة ٢٥ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أن يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر، وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحـكمة المختصة بابطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن وبرد الحـالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كـان له مقتض ، وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك القوانين بأن يردها الى من أداها ، كما يلزم فضلا عن ذلك بدفع مثلى هذه المبالغ لصندوق تمويل الاقتصاد الاسكانى بالمحافظة •

وقد تقدم أن المـادة ٢/٧٧ من القـانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أنه فى جميع الأحوال يجب الحـكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة ٢٦ ، وهـذا بالاضافة الى الغرامة الجنائية التى يجب الحكم عليه بها اعمالا لنص المادة ١/٧٧ •

---

(٢١٤) راجع ما تقدم فى الهامش ١٩١ .

وبناء على ذلك فان كل اتفاق على أجرة تجاوز الحد الأعلى الجائز قانونا وكل اتفاق على دفع مبلغ اضافى فوق الأجرة القانونية أو على دفع مقدم ايجار (٢١٥) أو على دفع تأمين أكثر من أجرة شهرين يكون مخالفا للنظام العام (٢١٦) ويقع باطلا فيما يخالف القانون ، ويتعين خفض الأجرة المتفق عليها فيه الى الحد القانونى (٢١٧) ، ويعتبر المبلغ الاضافى المتفق عليه فوق الأجرة أو مقدم الأجرة أو زيادة التأمين غير مستحق ويجب رده .

ويستوى فى ذلك أن يكون المؤجر عالما أو غير عالم بوجود حد أقصى للأجرة القانونية وبمجاوزته هذا الحد أو بمخالفة اقتضائه المبالغ الاضافية الأخرى للقانون ، كما يستوى أن يكون المستأجر عالما أو غير

---

(٢١٥) فى غير الاماكن المنشاة بعد بدء العمل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ (المادة ٦ من القانون المذكور) .

(٢١٦) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ٩١١ — ٤٤٦ وقد جاء فيه أن تحديد الاجرة وفقا لاحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر من مسائل النظام العام ، ولهذا يرد البطلان المطلق على كل ما يخالف أحكام القانون فيما يتعلق بالتحديد ، ويعتبر الاتفاق على الاجرة الزائدة ميتا منذ نشأته ولا شىء بعدئذ يبعثه حيا ، ومن القواعد الاصولية ان التصرف يكون باطلا بطلانا مطلقا كلما تعارض مع فكرة النظام العام . ويقع البطلان حتما اذا ما أوجبه النص القانونى دون حاجة الى تأصيله ولا الى الاجتهاد فى تكييفه . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

(٢١٧) مؤدى التخفيض اعمال العقد الذى وقع باطلا وذلك بأجرة دون الاجرة المسماة فيه فى حين أن بطلان العقد لمخالفته النظام العام كان يستتبع أن لا يكون للعقد أى اثر . ويكيف حكم التخفيض بأنه تطبيق لنظرية انتقاص العقد التى نص عليها القانون المدنى فى المادة ١٤٣ منه والتى تقضى بزوال الجزء الباطل من العقد وبقاء الجزء الصحيح الذى لا مخالفة فيه للقانون . وقد قالت محكمة مصر الابتدائية فى ذلك بتاريخ ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ أن هذا تصحيح اجبارى لا اختيارى ، يجرى بانتقاص جزء من الاتفاق ويترتب عليه رد الاجرة الزائدة الى الحد القانونى مع بقاء العقد نافذا بهذا التصحيح منذ نشوئه لا من وقت تصحيحه . وأخذت بذلك أيضا محكمة الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى فى حكمين بتاريخ ٣ مايو ١٩٦٦ فى القضيتين رقمى ١٩٦٥/٢٦١ و ١٩٦٦/٢٣٣ .

=

عالم وقت التعاقد بأن الأجرة التى تعهد بها تجاوز الحد الأقصى (٢١٨) أو بأن أداءه مبالغ اضافية أخرى فوق الأجرة القانونية يخالف القانون • ويستوى أن يكون الاتفاق على الأجرة الزائدة أو المبالغ الاضافية حاصلا بين المالك ومستأجر أصلى ، أو بين مستأجر أصلى ومستأجر من الباطن مع ملاحظة ما تقدم فى نبذه ٣٠ من جواز اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن (٢١٩) • فاذا كان قد بدىء فى تنفيذ هذا الاتفاق ، فان القدر الذى دفع زيادة على الحد الجائز قانونا يكون المؤجر قد حصله دون حق ويلزم برده كله الى المستأجر (٢٢٠)

= وفى هذا المعنى أيضا مصر الابتدائية ١٥ مارس ١٩٦٩ فى القضية رقم ٣٣٦٩ سنة ١٩٦٨ ، نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

وقررت محكمة النقض فى حكم آخر ان مفاد نص المادة السادسة من القانون ١٢١/١٩٤٧ أن الاحكام التى تصدر من دوائر الايجارات بالمحاكم الابتدائية بتحديد القيمة الايجارية طبقا لتلك المادة لا يترتب عليها سوى بطلان الاتفاق الخاص بالاجرة المسماة فى العقد وردها الى الحد القانونى دون مساس بشروط العقد الاخرى التى لا مخالفة فيها للقانون ، فتظل نافذة بين المتعاقدين منذ نشوء العقد (نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ١٧ — ١٢١٦ — ١٦٧) .

غير أنه بالرغم من ان النزول بالاجرة الى الحد القانونى يعتبر متعلقا بالنظام العام ، فان هذا النزول رهن بطلب المستأجر اياه . فاذا لم يطلبه المستأجر او طلب النزول بالاجرة المتفق عليها الى حد اعلى من الحد القانونى ، فلا تملك المحكمة من تلقاء نفسها أن تخفض الاجرة الى هذا الحد الاخير ، لانها ملتزمة بطلبات الخصوم فى الدعوى . فاذا خرجت عن حدودها اعتبر حكمها واردا على غير محل وعاره بطلان اساسى متعلق بالنظام العام (نقض مدنى ٢١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن ١٧٧٦ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير — ابريل ١٩٨١ ص ٣٤٧) .

(٢١٨) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٧٩٤ — ٤٣٢ .

(٢١٩) مصر الابتدائية (الدائرة ١٩) ١٩ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٠٤٠ سنة ١٩٥٢ .

(٢٢٠) كانت المادة ٧ من الامر رقم ٣١٥ لسنة ١٩٤٢ تقضى بأن المحكمة تلزم المؤجر برد المبالغ التى حصلها من المستأجر دون حق وبأن يكون ردها من طريق استقطاع المستأجر اياها من الاجرة التى تستحق بعد ذلك ، فذهبت بعض المحاكم الى أن الحكم بالرد يقتصر على المبالغ التى حصلها =

الذى دفعه (٢٢١) ، ولو كان هو قد أعطى جزءا منه الى وسيط (٢٢٢) ، ولو كان رجوع المستأجر بالزيادة بعد انقضاء العلاقة التأجيرية بينهما (٢٢٣) .

المؤجر من تاريخ رفع المستأجر دعواه بطلب خفض الاجرة الى الحد القانونى ، وقد اخذ المشرع بذلك فى الامر رقم ٥٩٨ حيث نص فى المادة ٦ منه على أن « يحكم برد المبالغ المتحصلة بغير وجه حق من تاريخ المطالبة امام القضاء ... » (انظر فى هذا المعنى الاسكندريه المختلطه ٢١ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٨) ، ١٢ مارس ١٩٤٦ (٥٨ ص ٧٤) ، ٢٢ أبريل ١٩٤٦ (٥٨ ص ١٦٢) ، ١٨ يونيه ١٩٤٦ (٥٨ ص ١٠٠) . غير ان هذا الحكم كان مجحفا بحقوق المستاجر لان الاخير لم يكن يستطيع عملا رفع الدعوى الا بعد ان يستجمع المستندات المثبتة لاجرة أبريل سنه ١٩٤١ وقد يستغرق ذلك منه وقتا طويلا ، فيضطر الى دفع الاجره الزائدة طوال هذا الوقت ثم لا يحكم له باسترداد الزيادة الا من وقت رفع الدعوى . وفوق ذلك فان هذا الحكم كان مخالفا للقواعد العامة ، قواعد رد ما دفع دون حق (المواد ١٨١ مدنى وما بعدها وما يقابلها فى التقنين الملغى) . لذلك عدل عنه المشرع فى المرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ وفى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن حذف العبارة التى كانت تقصر الالتزام بالرد على المبالغ المتحصلة من تاريخ المطالبة أمام القضاء ، فأصبح المستأجر يجوز له أن يطلب رد كل المبالغ التى دفعها دون حق ، حتى ما دفعه منها قبل رفع الدعوى ، الا ما يكون قد دفعه قبل تاريخ العمل بالمرسوم بقانون ١٤٠ لسنة ١٩٤٦ ، لان هذا الشطر الاخير من الاجرة الزائدة يسرى عليه حكم الامر رقم ٥٩٨ فلا يرد منه الا ما حصل دون حق من تاريخ رفع الدعوى (أنظر فى هذا المعنى المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم ١٤٠ لسنة ١٩٤٦) . وأنظر فى هذا المعنى الاخير مصر الابتدائية الدائرة الثانية ٢٢ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية ١٦٠٠ سنة ١٩٦٢ ، ٢٩ سبتمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ .

(٢٢١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٧٧٧ سنة ٨٩ ق وقد قضى بأحقية المستأجر فى الفروق التى دفعها من وقت حصول التنازل اليه عن الاجارة . أما الفروق التى دفعها المستأجر السابق الذى تنازل اليه عن الاجارة فتكون من حق هذا الاخير طالما أنه لم يحل المتنازل اليه عن الايجار محله فى تحصيلها .

(٢٢٢) فى هذا المعنى كامل محمد بدوى نبذة ١٨٠ ص ١٦١ ، السنهورى ج ٦ ص ١٠٣٨ ، أما اذا كان المستأجر القديم هو الذى قبض المبلغ الزائد وثبت أنه أعطى جزءا منه للمؤجر ، فان هذا الاخير لا يلزم أن يرد الا ما قبضه (السنهورى ج ٦ ص ١٠٣٩) .

(٢٢٣) ولا يجوز دفع دعوى المستأجر فى هذه الحالة بزوال صفته =

وكان نص المــادة ٦ من القــانون ١٩٤٧/١٢١ يقضى بأن يقــع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة (ومنها أحكام تحديد الأجرة) ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجرة التى يستحق دفعها ، كما يحكم برد أى مبلغ اضــافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مبــاشرة أو عن طــريق الوســيط فى الايجار ، فكان يخول المحكمة سلطة الاختيار فيمــا يتعلق برد زيادة الأجرة المحصلة دون حق بين الحكم بردها دفعة واحدة وبين الحــكم باستقطاعها من الأجــرة التى تستحق مستقبلا ، طالمــا أن المستأجر لا يصيبه ضرر من هذا التقسيط (٢٢٤) • ويدخــل هــذا النص ضمن النصوص المتعلقة بتحديد الأجــرة وما يترتب على هــذا التحديد من جزاءات التي نصت كل من المــادة ٤٣ من ق ١٩٦٩/٥٢ والمــادة ٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ على استبقاء العمل بها بالرغم من الغــاء القانون رقم

كمستأجر طالما انه يطالب بالتخفيض ويرد الفرق عن مدة كانت له فيها هذه الصفة (أنظر فى ذلك ما سيجىء فى نبذة ٥٣) .

(٢٢٤) مصر الدائرة ٣٠ فى ٩ ابريل ١٩٦١ فى القضية ٥٩٦ ســنة ١٩٦٠ وقد رفض التقسيط لوجود خصومة أخرى بين المستأجر والمؤجــر طلب فيها الاخير إخلاء الاول من العين المؤجرة .

وبالعكس من ذلك قضت محــكمة مصر (الدائرة ١٢) فى ٢٨ مارس ١٩٥٥ فى القضية ٥٩٦٠ سنة ١٩٥٣ بأن الخيار للمستاجر بين الاسترداد والاستقطاع فلا يجوز فرض الاستقطاع عليه اذا اختار الاسترداد فورا . وهذا الحكم محل نظر لان نص المادة السادسة قد خول القاضى فيما يتعلق بطلب رد الزائد عن الاجــرة القانونية سلطة الحكم برد الفــرق فورا أو باستقطاعه من الاجرة المستقبلة دون تعليق ذلك على ارادة المستاجر . وحكمة ذلك ظاهرة وهى أن من مصلحة المستاجر ان يستأدى الفرق فورا ، فلا ينتظر منه ان يوافق على الاستقطاع الا نادرا ، هذا فضلا عن أن نص المادة ٢/٣٤٦ مدنى الذى تضمن القاعدة العامة فى أنظار المدين الى أجــل معقول أو آجال ينفذ فيها التزامه لم يعلق ذلك على قبول الدائن بل اكتفى بتعليقه على أن لا يلحق التاجيل بالدائن ضررا جسيما . فيكفى تقييد سلطة القاضى المخولة له بمقتضى المادة السادسة من القانون ١٩٤٧/١٢١ بهــذا الشرط الآخير وهو ما أوردناه فى المتن وما أخذت به محكمة مصر (الدائرة ٣٠) فى حكم ٩ أبريل ١٩٦١ المشار اليه (وفى هذا المعنى كامل بدوى ص ١٦١ نبذة ١٨١) .

١٢١/١٩٤٧ الذى تضمن هذا النص (٢٢٥) .

ولا يتعارض هذا الحكم مع ما نصت عليه المادة ٢٥ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ من بطلان الاتفاقات المخالفة لأحكام قوانين ايجار الأماكن بطلانا مطلقا ووجوب رد الحالة الى ما يتفق مع أحكام تلك القوانين مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض . وظاهر أن هذا النص الجديد يوجب رد المدفوع دون حق ، ويجيز فوق ذلك الزام المخالف بتعويض الطرف الآخر اذا رأت المحكمة محلا لهذا التعويض ، فضلا عن أنه يوجب الزام المخالف بدفع مثلى المبالغ التى تقاضاها دون حق الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة .

وفى حالة اختيار المحكمة طريق رد فروق الأجرة بالتقسيط ، كان متروكا لها تعيين القدر الذى يستقطع من أجرة كل شهر ومدة الاستقطاع (٢٢٦) . أما فيما يتعلق بالمبالغ الاضافية المحصلة دون حق كخلو الرجل فلم يكن النص يخول المحكمة مثل هذا الخيار ، بل كان يوجب عليها الحكم برد تلك المبالغ ، أى بردها من غير طريق الاستقطاع من الأجرة ، لأن هذه المبالغ يكون المؤجر قد قبضها دفعة واحدة فيكون من حق المستأجر أن يستردها دفعة واحدة (٢٢٧) .

وقد رأى المشرع فى القانون ٥٢/١٩٦٩ أن ينظم مسألة رد زيادة الأجرة المحصلة دون حق ، مع مسألة الزام المستأجر بدفع فرق الأجرة الذى يكون قد تجمد فى ذمته نتيجة تقدير اللجنة أجرة للعين المؤجرة أكثر مما كان يدفعه المستأجر تنظيما تشريعيا لا يترك للمحكمة سلطة

---

(٢٢٥) راجع ما تقدم فى نبذة ٢ مكرر .

(٢٢٦) قرب مصر الابتدائية (الدائرة ١٥) ١٧ مايو ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٣١/١٩٦٩ ، الدائرة ٩ فى ٢٠ ابريل ١٩٦٨ فى القضية ٤٤٧٢/١٩٦٥ .

(٢٢٧) فى هذا المعنى كامل بدوى نبذة ١٨١ ص ١٦٢ ، السنهورى جـ ٦ ص ١٠٣٨ .

الاختيار أو التقدير ، ونص على ذلك فى المادة ١٥ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩! وهى تقضى بأن يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة — وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة » • وقد نص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على مثل ذلك فى المادة ٢٢ منه •

وبناء على ذلك أصبحت زيادة الأجرة المحصلة دون حق واجبة الرد على اقساط شهرية بعدد الشهور التى حصلت فيها بشرط استمرار المستأجر فى تنفيذ الاجارة • أما اذا أنهى الاجارة ، فيكون من حقه أن يسترد باقى الفروق المتجمدة له دون تقسيط (المادتان ١٥ من ق ٥٢/١٩٦٩ و ٢٢ من ق ١٩٧٧/٤٩) •

ولأن النصين سالفى الذكر لم يعرضا الا لفرق الأجرة الناتج من تحديد اللجان أجرة أزيد أو أقل مما اتفق عليه فى العقد ، فانه لا ينطبق على المبالغ الاضافية التى تدفع عند العقد كخلو رجل ومقدم الايجار وزيادة التأمين فيما يجاوز المقدم المسموح به قانونا • فهذه المبالغ لا يسرى عليها حكم التقسيط الذى فرضه النصان المذكوران ، ويسرى عليهما ما جرى عليه العمل فى ظل القانون السابق عليهما ، أعنى الزام المؤجر بردها فورا •

وفى جميع الحالات يجوز اجراء المقاصة بين المحكوم به والأجرة المستحقة والمتأخر دفعها (٢٢٨) •

واذا كانت ملكية العين المؤجرة قد انتقلت من شخص الى آخر فى

---

(٢٢٨) مصر المختلطة ٧ ديسمبر ١٩٤٤ (٥٧ ص ٦٥) •

أثناء الاجارة وحل المالك الجديد فى العقد محل المالك السابق ، فان ذلك لا يعفى هذا الأخير من التزامه برد ما حصله هو زيادة فى الأجرة (٢٢٩). واذا انتقلت ملكية العين أثناء نظر دعوى تخفيض الأجرة ، ولم يمثل المالك الجديد فى الدعوى ، جاز للمستأجر أن يطالب هذا الأخير بالفروق التى تقاضاها هو وجاز للمحكمة التى ترفع اليها الدعوى الجديدة أن تعتبر الحكم السابق الذى صدر ضد المالك السابق دليلا على الأجرة القانونية دون الاعتداد بحجيته (٢٣٠).

ويلاحظ ان بطلان الاتفاق على أجرة زائدة عن الحد القانونى ووجوب رد الفروق التى قبضها المؤجر زيادة عن الأجرة القانونية المنصوص عليه فى المادة ٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ ، مستمر العمل به رغم الغاء هذا القانون الأخير ، وذلك أولا لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقا

---

(٢٢٩) الاسكندرية المختلطة ١٧ يناير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥١) وقد جاء فيه أيضا أن مطالبة المالك السابق تكون هى أيضا بمقتضى القانون الاستثنائى وتدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية التى يعينها هذا القانون (انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٣) . وحكم بانه اذا رفعت على المالك السابق دعوى المطالبة برد الزيادة وقصرت المطالبة على ما حصله فى المدة السابقة على تاريخ بيعه العقار الى آخر ، فلا يكون ثمة محل لطلب المدعى عليه ادخال المشترى فى الدعوى لان المشترى لا شأن له بالفرق المطلوب رده (مصر الابتدائية ١٧ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٥٢١٨ سنة ١٩٥٢) وبأن للمستأجر أن يطالب المالك الجديد بخفض الاجرة الى الحد القانونى وبرد الفرق الذى حصله هو من يوم تملكه العين المؤجرة ولو لم يكن قد حرر عقد جديد بينهما (مصر — الدائرة ١٢ — ٢٧ فبراير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٨٥٦ سنة ١٩٥٥) . وانظر أيضا مصر ٢٨ مارس ١٩٥٥ فى القضية ٥٩٦ سنة ١٩٥٣ ، ومصر الابتدائية ٩ مايو ١٩٧٠ فى القضية رقم ٨٠٣١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى القاهرة المؤيد بحكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥٩٠ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه أن فرق الاجرة لا يستحق الا قبل المالك السابق الذى أجر للمدعى عليها وحصل منها ذلك الفرق باعتبار أن دين فرق الاجرة هو من الديون الشخصية وأن المدعى وهو المالك الجديد لم يشتر العقار الا بعد صدور الحكم فى دعوى التخفيض وهو لم يتقاض من المدعى عليها أى أجرة زائدة .

(٢٣٠) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٤ — ٤٤ .

للقواعد العامة المتعلقة بالبطلان ، وثانيا لأن المشرع قد نص صراحة فى المادة ٤٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وفى المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ اللذين ألغى كل منهما بدوره القوانين السابقة عليه ومنها القانون ١٩٤٧/١٢١ على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ المتعلقة بتحديد الأجرة وما يترتب على هذا التحديد من جزاءات ومن بين هذه الأحكام حكم المادة ٦ من ذلك القانون ، وأن تطبيق هذا الحكم يقتضى ثبوت أن الأجرة القانونية تقل عما دفعه المستأجر فعلا ، سواء ثبت ذلك بحكم بتخفيض الأجرة أو بقرار من لجنة تقدير القيمة الايجارية فى الحالات التى تخضع لتقدير اللجان (وهى حالات العقارات التى تسرى عليها القوانين الثلاثة رقم ١٩٦٢/٤٦ ورقم ٥٢/ ١٩٦٩ ورقم ١٩٧٧/٤٩) • وسيجىء أن تقدير اللجان المذكورة واجب النفاذ فورا بالرغم من قابليته للطعن فيه أو من حصول الطعن فيه فعلا • أما فى غير هذه الحالات فان تخفيض الأجرة يقتضى صدور حكم به • وقد قضت محكمة النقض بأن الدعوى بطلب استرداد ما دفع زائدا على الأجرة القانونية يجوز رفعها مستقلة بدعوى مبتدأة أو مندمجة فى دعوى تخفيض الأجرة ، ويصح رفعها ولو بعد انتهاء العلاقة الايجارية وأن نصوص أى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ خلو مما يفيد الحيلولة دون اقامة تلك الدعوى الا بعد تحديد الأجرة بحكم نهائى ، وبالتالى فلا تأثير لاباحة الطعن فى الأحكام على طبيعة هذه الدعوى بحيث يجوز الفصل فيها ولا توقف على صيرورة الحكم الصادر بالتخفيض نهائيا (٢٣١) •

وكما يجوز للمستأجر طلب خفض الأجرة الزائدة على الحد القانونى بطريق الدعوى ، يجوز له ذلك أيضا بطريق الدفع (٢٣٢) • وكما يجوز له ذلك أثناء قيام العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر يجوز

---

(٢٣١) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٦٦ — ٤٣ •

(٢٣٢) الاسكندرية المختلطة ٢٤ ابريل ١٩٤٩ (٦٠ ص ١٢) •

له ذلك أيضا بعد انقضاء هذه العلاقة تمهيدا لاسترداد الفرق الـــذى دفعه أثناء مدة الاجارة (٢٣٣) .

ولا يسقط حق المستأجر فى طلب التخفيض علمه وقت الاتفـــاق بالأجرة التى كان يدفعها المستأجر السابق وقبوله الالتزام بأجرة أكثر منها (٢٣٤) ، ولا كونه قبل التعاقد على هذه الأجرة ايثارا منه للشقة التى استأجرها على غيرها من مثيـــلاتها التى كانت معروضة عليـــه بالأجرة ذاتها (٢٣٥) ، بل ان اقامة المستأجر فى العين المؤجرة وتحريره عقد الايجار بعد ذلك لا يمنعه من المطالبة بخفض الأجرة (٢٣٦) ، لأن اقامته فى العين قبل تحرير العقد لا تخوله أى ضمان أو مركز ممتـــاز

---

(٢٣٣) أنظر ما سيجىء فى نبذة ٥٣ .

(٢٣٤) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحـــاماة ٢٩ — ٧٩٤ — ٤٣٢ .

(٢٣٥) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ١٩ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضـــية رقم ٤٠٤٠ لسنة ١٩٥٢ وكان المدعى عليه فيها قد دفع دعوى خفض الاجرة بأن المدعى لم يكن تحت تأثير اكراه أو تحت تأثير ضغط الحاجة حينما تعاقد اذ كانت هناك شقق خالية بنفس القيمة وكان يستطيع التعاقد عليها ولكنه فضل الشقة موضوع النزاع وقبل أجرتها عن طيب خاطر واستمر يدفـــع هذه الاجرة مدة ثمانية أشهر دون أدنى اعتراض منه رغم كونه خبيرا وعالما ببواطن الامور ولا يجهل ان كانت هذه الاجرة التى يدفعها مناسبة لها من عدمه ، ومن ثم يكون تعاقده هذا سليما ولا محل لتطبيق القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ الذى لا يطبق الا فى حالة وجود اكراه أو ضغط وقع على إرادة المستأجر الذى قبل الاجرة المرتفعة كرها عنـــه لحاجتـــه للسكنى . وقالت المحكمة فى ذلك أنها لا ترى صحة هـــذا الدفاع اذ لا يجوز القول أن أزمة المساكن قد انفرجت ، ذلك أنه مادام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائما فانه يتعين تطبيقه فى جميع الاحوال ، وان عدم الغائه الى الآن دليل على قيام ازمة المساكن وعدم انفراجها بعد ، وان المشرع وحده هو الذى يقدر انفراج هذه الازمة او قيامها ، وبالتالى يقرر بقاء هذا القانون او الغاءه ، ولا يصح للمحاكم تعطيل تطبيقه بحجة انفراج أزمة المساكن والا كانت قد خرجت عن مهمتها .

(٢٣٦) مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحـــاماة ٢٩ — ٧٩٤ — ٤٣٢ ، (الدائرة ١٣) ، و ١٦ سبتمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٤٩٨ سنة ١٩٥٣ .

عند تحريره ولا تمنع المؤجر من رفض التعاقد معه ومن طرده باعتباره شاغلا العين دون سند ، فهى اذن لا تجعل مركزه مختلفا عما لو كان قد حرر العقد قبل شغل العين فيكون واقعا تحت الضغط الذى قصد القانون أن يحميه منه •

وكما يجوز للمستأجر الأصلى رفع دعوى خفض الأجرة على المالك أو على المؤجر ، كذلك يجوز للمستأجر من الباطن رفعها على المستأجر الأصلى (٢٣٧) •

وفى جميع الأحوال يلزم المؤجر بالفوائد القانونية عن المبالغ التى قبضها دون حق من وقت قبضها طبقا للمادة ١٨٥ فقرة ثانية لأنه يعتبر قابضا اياها بسوء نية (٢٣٨) •

---

(٢٣٧) مصر الابتدائية الدائرة ١٩ بتاريخ ١٩ يونيه ١٩٥٥ فى القضية ٢٨٤٦ سنة ١٩٥٢ ، مصر الدائرة ١٥ فى ١٩ مايو ١٩٦٩ فى القضية ١٣٦٩/ ١٩٦٩ وقد جاء فيه فوق ذلك أنه يجوز رفع هذه الدعوى على زوجة المؤجر بعد وفاته باعتبارها وارثة له .

(٢٣٨) قارن عكس ذلك السنهورى جـ ٦ ص ١٠٣٩ حيث يقول ان المؤجر لا يلزم بالفوائد القانونية الا من وقت رفع الدعوى طبقا للقواعد العامة . ورأيه يغض النظر عن سوء نية المؤجر فى قبضة المبالغ الزائدة ، وهو لا يصدق الا فى حالة قبض المؤجر تلك المبالغ بحسن نية (أنظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئنافين رقم ٤٩٧٥ سنة ٩٠ ق ورقم ٤٧٤ سنه ٩٢ ق وقد عدل الحكم المستأنف الذى كان قد جعل فوائد الفروق المستحقة للمستأجر تسرى من تاريخ الحكم فقط فجعلها تسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها وقال فى ذلك:

ومن حيث انه فيما يتعلق بقضاء محكمة اول درجة بفوائد المبلغ من تاريخ صدور الحكم فانه جاء على خلاف القانون لان الفوائد لا تستحق الا اذا كان المبلغ المطالب به معلوم المقدار عند الطلب وتأخر المدين فى الوفاء ، وتسرى من تاريخ المطالبة القضائية بها .

والمقصود يكون محل الالتزام معلوم المقدار وقت الطلب أن يكون تحديد مقداره على أسس ثابتة لا يكون معها للقضاء سلطة فى التقدير ، وتحديد القيمة الايجارية يخضع لقواعد رسمها المشرع وخارجة عن سلطان القضاء، وبالتالى فالمطالبة برد الفروق مطالبة بمبلغ معلوم المقدار عند الطلب ويستحق فوائد من تاريخ المطالبة الرسمية .

واذا تعدد المؤجرون الملزمون برد الزيادة ، فانهم يكونون جميعهم ملزمين بالتضامن فيما بينهم باعتبارهم مشتركين فى عمل غير مشروع (المادة ١٦٩ مدنى) (٢٣٩) .

وتعتبر دعوى تخفيض الأجرة دعوى غير قابلة للانقسام ، بحيث اذا تعدد المؤجرون أو ورثة المؤجر ، ونقض الحكم بالنسبة الى أحدهم، فانه يتعين نقضه بالنسبة الى الآخرين (٢٤٠) .

٥٠ — (ز) أثر قبول المستأجر زيادة الأجرة أثناء اقامته فى العين المؤجرة ومع تمتعه بحماية القانون — أما اذا كان المستأجر مقيما فى العين بمقتضى عقد يسرى عليه قانون ايجار الأماكن ، ثم قبل باختياره بالرغم من الحماية التى يقررها له القانون زيادة الأجرة ، فقد كان الرأى أن الزيادة تلزمه ويمتنع عليه التخفيض والرد (٢٤١) . وقد علل بعض الأحكام ذلك بأن المستأجر لا يكون فى هذا القبول واقعا تحت ضغط ، فتنعدم بالنسبة اليه حكمة التشريع التى قضت بابطال الاتفاق على أجرة تجاوز الحد القانونى ولا يجوز له طلب خفض ما قبله

---

(٢٣٩) فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة ١٣) ٥ مارس ١٩٥٩ فى القضية رقم ١١٧٧ سنة ١٩٥٨ .

(٢٤٠) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٨٦٧ سنة ٤٤ ق .

(٢٤١) مصر الابتدائية (الدائرة ٤٣) ٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٩٩٣ سنة ١٩٦٢ وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى القضية رقم ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢، وأيضا مصر ٣١ يناير ١٩٧٠ فى القضية رقم ١٦٦٦ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة وقد ألغى فى الاستئناف رقم ٨٦٥ سنة ٨٧ بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ ، وأيضا ٤ أبريل ١٩٧١ فى القضية رقم ١٨٩٤ سنة ١٩٦٢ مدنى كلى ايجارات .

على أن المحاكم التى أخذت بهذا الرأى لم يسعها الا أن تقضى ببطلان رضا المستأجر بدفع اجرة تجاوز الاجرة القانونية رغم صدوره منه فى أثناء اقامته فى العين المؤجرة بعقد يكفل له حماية القانون متى كان هذا الرضا صدر منه تحت تأثير اكراه شديد نتيجة اعتداء مادى وقع عليه من المؤجر وافسد رضاه واثبت المستاجر جميع عناصر الاكراه المفسد للرضا وفقا =

مختارا (٢٤٢) ، ورأى بعض آخر أن ذلك لا يعد خروجا على نظرية البطلان أو أخذا بفكرة التنازل والاجازة ، وانما هو اعمال لقرينة قضائية مؤداها أن سلوك المستأجر يفيد صحة الأجرة التى حصل عليها الاتفاق (٢٤٣) .

وقد اعتبرت بعض المحاكم المستأجر فى هذه الحالة نازلا عن الحماية التى قررها له المشرع وقالت ان لصاحب الحق الذى اكتسبه فعلا تحت ظل القانون أن ينزل عنه اذا شاء متى كان من قبيل المصالح المالية ولو كان القانون الذي اكتسبه تحت ظله متعلقا بالنظام العام (٢٤٤) .

= للقواعد العامة (مصر الابتدائية الدائرة الرابعة ١٢ ديسمبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٤٢٤٥ سنة ١٩٥٣ وأيضا مصر الدائرة ١٣ فى ١٢ مارس ١٩٥٣ فى القضية ١٩٥٢/١٢٣٣ وانظر ما سيجىء عن قضاء محكمة النقض فيما يلى فى النبذة التالية) .

(٢٤٢) فى هذا المعنى مصر الابتدائية ٢٧ اكتوبر ١٩٤٨ المحاماة ٢٨ — ١٠٧٩ — ٤٤٩ ، وأيضا مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) ٢٦ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ١٨٩٧ سنة ١٩٥٣ . وفى هذا المعنى أيضا مصر الدائرة الثانية فى ٢٩ أكتوبر ١٩٦٠ فى القضية ١٩٤٦ سنة ١٩٦٠ .
انظر أيضا مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٣ مارس ١٩٥٤ فى القضية رقم ١٩٥٧ سنة ١٩٥٣ والدائرة ١٢ بتاريخ ١٥ فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٤٢٣٦ سنة ١٩٥٣ .
وايضا مصر الابتدائية ٩ مارس ١٩٥٣ المحاماة ٣٣ — ١٣٠٩ — ٥٦٥ ، والدائرة الرابعة ١٧ يونيه ١٩٥٣ فى القضية ١٢٤ سنة ١٩٥٢ .
وأيضا مصر الابتدائية ٢ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٩ المحاماة ٤٠ — ٤٢٠ — ٥٥ ، مصر ٢٥ نوفمبر ١٩٦١ (الدائرة الثانية) فى القضية رقم ٤٣١٩ سنة ١٩٦١ ، مصر ١٦ ديسمبر ١٩٦١ (الدائرة الثانية) فى القضية رقم ٤٦٩٠ سنة ١٩٦١ .

(٢٤٣) مصر الابتدائية ١٣ نوفمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ٩١١ — ٤٤٦ ؛ مصر ٣ يونيه ١٩٦١ (الدائرة الاولى) فى القضية رقم ١٤٣٤ سنة ١٩٦١ .
(٢٤٤) مصر الوطنية أول مايو ١٩٤٤ المجموعة ٤٤ — ١٣٩ — ٧٠ ، ٢٧ اكتوبر ١٩٤٨ المشار اليه آنفا ، مصر (الدائرة ٤٣) حكمان بتاريخ ٢٢ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضيتين ٩٩٣ و ٥٢٠٨ سنة ١٩٦٢ ، قارن عكس ذلك مصر الدائرة ٩ فى ١٠ فبراير سنة ١٩٦٨ فى القضية ٧٥٠ سنة ١٩٦٤ .

وكان يمكن تعليل ذلك أيضا بأن المستأجر يحس فى ذمته بالتــزام طبيعى أن يزيد للمؤجر فى الأجرة ، فان دفع هذه الزيادة أو تعهد بدفعها بمحض اختياره ودون اكراه ، فان ذلك يعتبر وفاء صحيحا أو تعهـدا مدنيا صحيحا • وليس فى الاعتراف بهذا الالتزام الطبيعى مخالفة للنظام العام لأن التحريم المتعلق بالنظام العام هنـا هو عدم احراج هـذا المستأجر وعدم اكراهه أو الضغط عليه لدفع أجرة زائدة ، والفرض أن هذا منتف فى هذه الحالة (٢٤٥) •

غير أن هذه التعليلات جميعها لا تتفق مع اتجاه محكمة النقض فيما يتعلق بنزول المستأجر أثناء انتفاعه بالعين المؤجرة عن حقــه فى المطالبة بخفض الأجرة وفى استرداد الفرق ، حيث تقضى بأن هـذا النزول ، صريحا كان أو ضمنيا ، يقع باطلا ولا يمنع المستأجر من المطالبة بالخفض وبالرد مستقبلا (٢٤٦) • اذ أن مؤدى هذا الاتجاه أن يقع باطلا الاتفاق على أجرة أزيد من الأجرة القانونية ولو حصل فى أثنـاء تمتع المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة (٢٤٧) وبالتـالى فلا محـل للبحث فيما اذا كان رضا المستأجر بزيادة الأجرة فى أثناء تمتعه بحماية القانون قد صدر منه تحت تأثير اكراه أو غيره ، اذ أن هذا الرضـا يقع باطلا فى كلتا الحالتين لمخالفته النظام العام (٢٤٨) •

---

(٢٤٥) فى هذا المعنى ثروت حبيب ، فى الالتزام الطبيعى . رسـالة دكتوراه من القاهرة ص ٢٨٤ •

(٢٤٦) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٢٠ — ٨٤ ، وأيضا نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٥ ق ؛ وأيضا نقض مدنى ٥ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٢٧٦ — ٢٣٥ ، وأنظر ما تقدم فى نبذة ٣ ، وأيضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق •

(٢٤٧) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ١٠٢٦ هامش ٣ و ص ١٠٣٤ ، استئناف القـاهرة (الدائرة ١١) بتـاريخ ١٧ ديسمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٢١٨٩ سنة ٨٨ ق •

(٢٤٨) نقض مدنى ١٨ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ...

وتطبيقا لذلك يقع باطلا الصلح على أجرة تجاوز الأجرة القانونية ولكن يجوز الصلح على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، لأن الأول يعتبر مخالفا للنظام العام (٢٤٩) . أما الثانى فلا مخالفة فيه للنظام العام لأن الأجرة القانونية حد أقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه ولا مانع يمنعه من أن ينزل لمصلحة المستأجر عن جزء من الأجرة التى يخوله القانون اياها (٢٥٠) .

٥١ — (ج) عدم التقيد فى رفع دعوى خفض الأجرة بميعاد خاص وعدم جواز النزول عنها صراحة أو ضمنا — لم يعين القانون أجلا لرفع دعوى المستأجر بخفض الأجرة المتفق عليها الى الحد القانونى ، فيجوز له رفعها فى أى وقت طالما أنها لم تسقط بالتقادم وفقا للقواعد العامة التى سنشير اليها فى النبذة التالية (٢٥١) .

ولقد ثار الخلاف بين المحاكم فى جواز نزول المستأجر عن حقه

= ٥٢٠ — ٨٤ ، وايضا ١٩ نوفمبر ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥—١٢٤٣ — ٢١١ وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٧٤ — ٤٤ وقد جاء فيه فوق ذلك أن هذا البطلان لا تلحقه الاجازة الصريحة ولا الضمنية وانه يجب على المؤجر رد ما حصله زائدا عن الاجرة ، وحكم آخر فى التاريخ ذاته مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٦٦ — ٤٣ ، وحكم ثالث بتاريخ ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦ وقد جاء فيه أيضا أن سكوت المستأجر مدة ١٣ سنة عن المطالبة بتحديد الاجرة لا أثر له ، وأيضا نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٧ ق .

(٢٤٩) انظر ما سيجىء فى نبذة ٥٤ وفى نبذة ١٣٢ مكرر .

(٢٥٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

(٢٥١) انظر فى هذا المعنى حكما صادرا من الدائرة الرابعة بمحكمة مصر الابتدائية بتاريخ ١٧ نوفمبر ١٩٥٦ فى القضية رقم ٣٩٩ لسنة ١٩٥٦ ، وأيضا مصر (الدائرة الاولى) ٤ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٨ وقد اخذت محكمة النقض بذلك فى حكمها الصادر بتاريخ ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٩٦ وما تلاه من احكام فى هذا المعنى .

فى طلب خفض الأجرة الى الحد القانونى وفى استرداد ما دفعه زائدا عن هذا الحد •

غير أننا نلمح بادىء الأمر فرضا لا يرد عليه هـذا الخـلاف • ونبدأ باستبعاده حتى تنحصر المناقشة فيما يرد عليه الخلاف فعلا • ذلك هو فرض حصول الاتفاق فى عقد الايجار ذاته على أن المستأجر يلتزم بالأجرة المتفق عليها وينزل عن حقه فى طلب خفضها الى الحـد القانونى وفى استرداد ما قد يكون دفعه زائدا عن هذا الحد ، اذ أن نزول المستأجر فى هذه الحالة عن حقه لا شك فى وقوعه باطلا بصريح نص المـادة ٦ من القانون رقم ١٩٤٧/١٢١ التى تقضى بأن يقع باطلا كـل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باستقطاعه من الأجـرة التى يستحق دفعها ، كمـا يحكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار •

أما الفرض الذى يجوز أن يكون محل خلاف ، فهو الذى ينزل فيه المستأجر عن حقه فى طلب خفض الأجرة أو رد الزيادة بارادة صريحة أو ضمنية تصدر منه بعد ابرام عقد الايجار وتسلمه العين المؤجـرة وتمتعه فى الانتفاع بهـا بحماية قانون ايجار الأماكن • أفيكون هـذا النزول باطلا أيضا وفقا للمادة ٦ سالفة الذكر كما فى الفرض المتقدم ، أم يعتبر نزولا صحيحا منتجا أثره فى حق المستأجر ومسقطا حقه فى طلب خفض الأجـرة واسترداد ما قد يكون دفعـه من الزيادة قبـل ذلك ؟ (٢٥١مكرر) •

وقد حسمت محكمة النقض هذا الخلاف بعد أن طال أمده فأخذت

(٢٥١مكرر) انظر فى وجهتى النظر وفى بيان احكام المحاكم التى اخـذت بكل منهما الطبعة السابعة من هذا الكتاب الجزء الاول سنة ١٩٧٧ نبذة ٨١ ص ٢٤٢ وما بعدها وهوامشها .

بالرأى الأول وأطرحت الثانى حيث قررت فى حكمها الصادر فى ١٤ مايو ١٩٦٤ « أنه اذا كانت الدعوى بطلب تخفيض الأجرة مبناها بطلان الاتفاق على أجرة تزيد على الحد الأقصى المقرر بالقانون ١٢١/١٩٤٧ وكان هذا البطلان على ما يبين من نصوص هذا القانون بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ، فان هذه الدعوى يصح رفعها فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق فى رفعها بالتقادم ، ولا يصح اعتبار سكوت المستأجر مدة من الزمن نزولا منه عن الحق المطالب به لأن هذا النزول صريحا كان أو ضمنيا يقع باطلا ولا يعتد به (٢٥٢) •

وظاهر من ذلك أنها أخذت بالرأى القائل بأن سكوت المستأجر مدة طويلة عن طلب خفض الأجرة لا يصح اعتباره نزولا عن حقه فى طلب خفض الأجرة ، لأنه حتى لو اعتبر نزولا فانه يقع باطلا •

غير أننا مع ذلك لا يسعنا الا أن نشير الى وجاهة الرأى الآخر الذى يقرر أن سكوت المستأجر عن المنازعة فى القيمة الايجارية مدة طويلة — وان كان لا يسقط حقه فى طلب خفض الأجرة — يعتبر قرينة قضائية قوية فى جانب المؤجر على نزول المستأجر عن هذا الحق بعد نشوئه أى بعد ابرام الايجار واستقرار المستأجر فى العين المؤجرة وتمتعه فى ذلك بحماية القانون (٢٥٣) أو على الأقل على عدم جدية المنازعة التى يثيرها بعد ذلك • فحسب المؤجر أن يتمسك بهذه القرينة

---

(٢٥٢) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، وأيضا نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق وأيضا ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٧٣ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦١ — ٥٦ ، وأيضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤١٧ — ٢٦١ . ونقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٤٧ سنة ٤٩ ق •

(٢٥٣) حيث نرى أن نزول المستاجر عن حق خاص اثناء تمتعه بحماية القانون لهذا الحق لا يصطدم بالنظام العام •

حتى يكلف المستأجر نفيها بأن يثبت سببا معقولا لسكوته عن المنازعة طوال هذه المدة (٢٥٣مكرر) .

٥٢ — (ط) تقادم الحق فى طلب خفض الأجرة والحق فى استرداد الزائد منها — ويلاحظ أن دعوى خفض الأجرة طالما أنه لا يمكن لأى سبب من الأسباب وفقا لقضاء محكمة النقض اعتبار سكوت المستأجر عن استعمالها مدة طويلة نزولا منه عن حقه فيها ، فان هـذا الحق لا يسقط طوال مدة انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مهما طالت هذه المدة ؛ وسواء فى مدة العقد الأصلية أو فى مدة امتداده القانونى ، وذلك لأن الاتفاق على أجرة زائدة على الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة (٢٥٤) لا تسقط الدعوى العمومية بشأنها الا من وقت انقطاع حالة الاستمرار (٢٥٥) ، ولأن دعوى خفض الأجرة هى بمثابة دعوى

(٢٥٣مكرر) فى هذا المعنى العمروسى شرح قانون ايجار الاماكن المعدل سنة ١٩٧٧ ص ٨٦ ، والهامش (٢) ، استئناف المنصورة ٣٠ ديسمبر ١٩٥٦ فى الاستئناف رقم ٤٣ سنة ٨ ق ، والاحكام المشار اليها فى طبعتنا السابقة ج ١ ص ٢٤٤ وما بعدها .

(٢٥٤) راجع ما تقدم فى نبذة ٥٠ وما بعدها .

(٢٥٥) مصر (الدائرة الثانية) ٢١ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٤٩٥٥ ١٩٥٨ ، وحكم آخر فى ٢٢ أكتوبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٢٣٣ سنة ١٩٥٩ ، وأيضا مصر الابتدائية (الدائرة الاولى) ٧ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٩١ سنة ١٩٥٩ ، وحكم آخر فى ٢٣ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٦٨٥ سنة ١٩٥٨ ، (الدائرة ٤٣) ٢٥ يونيه ١٩٦٢ فى القضية ٢٥٤٤ سنة ١٩٦٢ ، ولأن بعض المحاكم قد غابت عنها صفة الجريمة المستمرة هذه ، فقد هالها أن يسرى هذا التقادم من وقت ابرام العقد ، لما يؤدى اليه ذلك من تقادم حق التخفيض حتما بمضى ثلاث سنوات من وقت العقد وبالرغم من استمرار العلاقة العقدية واستمرار المؤجر فى تقاضى زيادة فى الاجرة ، لذلك ذهب بعضها الى أن المطالبة بخفض الاجرة أو برد الزائد منها لا تسقط بالتقادم أبدا (مصر — الدائرة الثانية) ٣٠ سبتمبر سنة ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٨٩٦ سنة ١٩٥٨ مشار اليه فى السنهورى فى الوسيط ج ٦ ص ١٥٤٢ هامش ١ وأيضا من الدائرة ذاتها ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢) وهذا رأى غريب لا سند له من القانون اصلا .

لذلك لم يكن مستغربا أن تعود بعض هذه المحاكم الى تحديد فكرتها فى هذا الشأن وايضاحها بالقول بأن سكوت المستأجر زمنا طويلا عن =

تعويض فلا تسقط مادامت الدعوى العمومية لم تسقط (٢٥٦) .

= المطالبة بالرد لا يمكن ان يعتبر مسقطا لحقه فى ذلك مهما بلغ قدر ما دفعه زائداً او مهما طالت المدة التى استمر فيها دفع الزيادة « لان الاتفاق على اجرة تزيد عن الحد القانونى يعتبر جريمة مستمرة لا يرد عليها التقادم فى أثناء استمرارها » (مصر الدائرة الثانية بتاريخ ٢٩ سبتمبر سنة ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٨١ سنة ١٩٦٢ ، وأيضا بتاريخ ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٢٦ سنة ١٩٦٢ ، استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٧٥٢ سنة ٨٧ ق وايضا ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٧٨٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه ترتيبا على أن الاتفـاق على اجرة زائدة يعتبر جريمة مستمرة أن دعوى خفض الاجـرة لا تسقط مادامت الدعوى العمومية لاتزال قائمة وبالتالى فان الحق فى طلب خفض الاجرة لا يسقط طوال مدة الانقطاع مهما طالت هذه المدة .

(٢٥٦) ويلاحظ أن العقد الذى وقع باطلا فى هذه الحالة يعتبره المشرع فى الوقت ذاته جريمة معاقبا عليها . ولذلك غلبنا فيه حكم الجريمة المدنية أو العمل غير المشروع على حكم العقد الباطل وطبقنا عليه من حيث التقـادم حكم المادة ١٧٢ مدنى . وقد اخذت بذلك محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ١٥ نوفمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٤٦١ سنة ٨٧ ق ، وايضا بتاريخ ٢٣ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٩٩ سنة ٩١ ق وبتاريخ ١٢ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق .

انظر عكس ذلك السنهورى جـ ٦ ص ١٠٣٤ و ١٠٣٥ حيث يغلب صفة العقد الباطل على صفة العمل غير المشروع ، ويقول ان دعوى التخفيض بمثابة دعوى بطلان مطلق ولا تتقادم الا بمضى ١٥ سنة وفقا للمادة ٢/١٤١

قرب من هذا الراى ما جاء فى حكم محكمة النقض سالف الذكر الصادر فى ١٤ مايو ١٩٦٤ من قولها أن الاتفاق على اجرة تزيد عن الاجرة القانونية يقع باطلا بطلانا مطلقا لتعلقه بالنظام العام ويجوز رفع دعوى التخفيض فى أى وقت ولو بعد انقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسـقط الحق فى رفضها بالتقادم ، مع ملاحظة ان المحكمة لم تتعرض فى هذا الحكم لا لمدة التقادم ولا لبدء سريان هذه المدة ، وذلك لان الفصل فى الطعن الذى اصدرت فيه هذا الحكم لم يكن يقتضى بحث هذه المسالة الاخيرة .

ثم يقول الاستاذ السنهورى « ولكن يبدو ان مدة التقادم هنا لا تسرى من وقت العقد ، لان الايجار عقد زمنى مستمر ، فلا تسرى مدة التقادم الا من وقت انتهاء الايجار » . ونحن لا نرى فى المبادىء العامة ما يسمح بالقول بأن تقادم دعوى بطلان العقد المستمر لا يبدأ الا من وقت انتهـاء العقـد ، اذ المسلم أن تقادم دعوى البطلان المطلق يبدأ من وقت ابرام العقـد . وقـد نصت المادة ٢/١٤١ على ذلك صراحة ولم تستثن منه العقود المستمرة .

ومتى حكم بخفض الأجرة ، ثبت للمستأجر الحق فى استرداد ما سبق أن دفعه زائدا على الأجرة القانونية مهما بلغ هذا الزائد ومهما طالت المدة التى استمر فيها دفع الزيادة (٢٥٧) • ولا يسرى على هذا الحق التقادم الثلاثى المنصوص عليه فى المادة ١٧٢ مدنى الخاصة بتقادم التعويض عن العمل غير المشروع ، الا ابتداء من التاريخ الذى تنقطع فيه جريمة المؤجر المستمرة الناشئة من تقاضيه أجرة أزيد من الحد القانونى (٢٥٨) • أى أن مدة التقادم الثلاثى لا تسرى من وقت دفع كل قسط من أقساط الأجرة التى تضمنت الزيادة ولو كان المستأجر عالما وقت الدفع أن الزيادة تخالف القانون وأنها غير مستحقة ، وانما تسرى فقط من الوقت الذى يقف فيه دفع الأجرة الزائدة ، سواء كان ذلك برفض المستأجر دفع الزيادة أو بقبول المؤجر عدم اقتضاء الزيادة ابتداء من تاريخ معين •

وتؤثر محكمة النقض أن تطبق فى ذلك قواعد دفع غير المستحق ، فهى تقرر فى حكمها الصادر فى ٢٣ مايو ١٩٧٩ أن الدعوى بطلب تخفيض الأجرة للأماكن الخاضعة للتشريعات الاستثنائية تختلف عن

---

(٢٥٧) ويجوز للمستأجر طلب استرداد ما دفعه من الاجرة زيادة عن الاجرة القانونية سواء فى دعوى تخفيض الاجرة ذاتها أو فى دعوى مستقلة بعد الحكم بالتخفيض ، ولا محل لتعليق الفصل فيها على صيرورة الحكم بتخفيض الاجرة نهائيا (نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١١٥ سنة ٤٢ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤١٧ — ٢٦١) •

(٢٥٨) مصر الابتدائية — الدائرة الرابعة — أول مارس ١٩٥٨ فى القضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ ، وأيضا مصر (الدائرة ٥٤) فى ٩ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٦٥٩ سنة ١٩٦٠ ، ومصر (الدائرة الثالثة) فى ٥ نوفمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ٣٣٠٤ سنة ١٩٦٠ ، غير انه اذا كانت الزيادة قد دفعت مرة واحدة عند الاتفاق على الاجارة باعتبارها بدل أخلاء (أى خلو رجل) ، فان الجريمة لا تعتبر مستمرة ويسرى التقادم الثلاثى على المطالبة برد هذه الزيادة من وقت دفعها (مصر الدائرة الاولى فى ٦ ابريل ١٩٦١ فى القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩) •

دعوى استرداد ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية ، التى تنصب على مطالبة المستأجر بحق مالى يتمثل فى فروق الأجرة التى دفعها زيادة عن الحد الأقصى للأجرة القانونية ، فلا يتعلق بالنظام العام ، وتسقط بكل عمل يستخلص منه نزوله عن هذا الحق • لما كان ذلك وكان يتعين رد أى مبلغ يزيد عن الحد الأقصى للأجرة طبقا للقواعد العامة فى دفع غير المستحق ، مما مقتضاه أن الحق فى الاسترداد يسقط بالتقادم بانقضاء أقصر المدتين اما بمضى ثلاث سنوات تسرى من اليوم الذى يعلم فيه المستأجر بحقه فى الاسترداد أو فى جميع الأحوال بانقضاء خمسة عشر سنة من وقت دفع الأجرة وفق المادة ١٨٧ مدنى (٢٥٩) •

هذا عن الحق فى استرداد فرق الأجرة • أما حق استرداد ما قد يكون المستأجر دفعه من مبالغ اضافية كخلو رجل أو غيره دفعة واحدة ، فانه يتقادم بثلاث سنوات من وقت دفعه مادام المستأجر قد دفعه عالما بأنه غير مستحق عليه قانونا (٢٦٠) •

وفى كلتا الحالين لا يسرى التقادم الثلاثى الا من وقت ثبوت علم المستأجر اليقينى بأن ما اقتضاه منه المؤجر يجاوز ما يحق له قانونا ، وهذا لا يكون بتوافر مجرد العلم بل بالاستحصال أيضا على الدليل

---

(٢٥٩) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤١٧ — ٢٦١ ، وأيضا ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٤٦ ق •

(٢٦٠) مصر الابتدائية (الدائرة الاولى) أول أبريل ١٩٦١ فى القضية رقم ٢١٣٦ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه أن المستأجر يفرض فيه من وقت دفع المبلغ الاضافى الذى لا يجيزه القانون علمه بعدم استحقاق هذا المبلغ وبحقه فى استرداده . وهذا هو الغالب . أما اذا ثبت أن المستأجر لم يعلم بذلك الا بعد الوفاء فان حقه فى الاسترداد لا يتقادم الا بثلاث سنوات من وقت هذا العلم أو بخمس عشرة سنة من وقت الوفاء وفقا للقواعد العامة (السنهورى جـ ٦ ص ١٠٤٢) •

وانظر أيضا مصر الابتدائية ٦ ابريل ١٩٦١ فى القضية ٣١٧٦ سنة ١٩٥٩ الذى تقدمت الاشارة اليه •

المثبت للمخالفة القانونية والذى يمكن المستأجر حقيقة من رفع دعوى الاسترداد (٢٦١) •

وظاهر أنه ليس للمؤجر فى الحالتين أن يدفـع طلب المستأجر استرداد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية بمقولة أن المستأجر قـد وفى هذه الأجرة الزائدة عالما بعدم استحقاقها فلا يجوز له وفقا للمادة ١٨١ فقرة ثانية مدنى استرداده ، ليس للمؤجر ذلك لأن هذه المـادة الأخيرة لا تجعل عدم انعلم شرطا للاسترداد الا فى الحالات التى لا يكون فيها بطلان الدين راجعا الى مخالفة النظام العام • أما الدين المخالف للنظام العام فيجوز للموفى استرداده ولو كان عند الوفاء عالما بسبب البطلان (٢٦٢) •

وفى كل حال يتقادم الحق فى استرداد الأجرة الزائدة بانقضـاء

---

(٢٦١) مصر الابتدائية (الدائرة ٢٨) فى ٧ أبريل ١٩٦٩ فى القضية ١٩٧١ سنة ١٩٦٧ وقد جاء فيهانه يشترط لاعمال هذا التقادم ان يكون قد انقضى على علم المستأجر بأحقيته فى المطالبة بهذا الفرق ثلاث سنوات ، ومما لا جدال فيه أنه يجب أن يكون هذا العلم يقينا . أما قيام الشك أو اعداد مستندات تكشف عن هذا الحق فلا يفيد علما كافيا لبدء التقادم ، فاستخراج المدعى شهادة رسمية بالقيمة الايجارية الواردة فى دفتر المكلفات لا يفيد هذا العلم ، خاصة وأن المكلفات وما جاء بها لا يعتبر دليلا على القيمة الايجارية ، كما أن ارسال خطاب بالمطالبة بالتخفيض طبقا لما جاء بهذه الشهادة لا يعتبر دليلا على ذلك أيضا .

قرب من ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٩٨٥ سنة ٨٩ ق وقد قرر أن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى الرأى فيما ذهبت اليه من اعتبار يوم ١٩٦٧/١/٢٠ وهو تاريخ رفع دعوى المطالبة بالتخفيض انه اليوم الذى علم فيه المستأنف بأنه يدفع غير المستحق اذ أن أوراق الدعوى خالية من أى دليل على أن ذلك العلم كان فى تاريخ آخر .

(٢٦٢) انظر فى ذلك كتابنا فى أصول الالتزام الجزء الاول فى مصـادر الالتزام سنة ١٩٦٠ ص ٧٦٦ نبذة ٥٥٦ ، وكتابنـا فى الاثراء على حساب الغير فى تقنينات البلاد العربية جـ ٢ فى قبض غير المستحق ، من مطبوعات معهد البحوث والدراسات العربية سنة ١٩٦٢ ص ٢٩ نبذة ٥٢ .

خمس عشرة سنه من وقت دفع الزيادة المذكورة (٢٦٣) .

٥٣ — (ى) انهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستأجر السابق فى طلب خفض الأجرة السابقة واسترداد الفرق — كان هذا التصوير يقتضى أن يبدأ التقادم من وقت انقطاع حالة الاستمرار المذكورة أى من الوقت الذى يعدل فيه المؤجر عن تقاضى الزيادة ، أو الذى ينتهى فيه انتفاع المستأجر والتزامه بدفع الأجرة ، فيكون للمستأجر مدة معينة بعد ذلك يطالب فيها ان لم يكن بخفض الأجرة مستقبلا ، فبخفضها بالنسبة الى ما مضى وبرد ما دفع زيادة على الأجرة القانونية . ولكن بعض المحاكم لم تسلم بذلك استنادا الى المحكمة التى من أجلها تقرر حق المستأجر فى طلب خفض الأجرة فقالت محكمة مصر الابتدائية فى ذلك ان المشرع عندما أعطى المستأجر الحق فى استرداد ما دفعه بدون وجه حق انما كان يهدف الى حماية المستأجر الذى لايزال شاغلا العين المؤجرة ولايزال عقده قائما . فاذا مازالت عنه صفة كونه مستأجرا وانتهى عقده بالفسخ ، فان هذا الحق يزول وينتهى كذلك بزوال العقد وانتهائه . والحكمة فى ذلك أن المشرع رأى فى تقديره أن المستأجر كان يدفع الأجرة باختياره وبلا منازعة طوال سريان العقد . وبذلك يصبح من غير المستساغ اثارة النزاع بينه وبين مؤجره الذى انفصمت بينهما العلاقة بانتهاء العقد ، خاصة اذا ما رؤى تغاضى المستأجر عن استعمال ما أجازه له القانون من المطالبة القضائية مع تيسير الأمر . المنازعة فى قانونية الأجرة واباحة الاثبات له بكافة الطرق بما فيها أهل الخبرة والبينة ، مما يوجب حماية المالك بمنع مطالبة المستأجر برد ما أخذه منه زيادة عن الأجرة القانونية اعتبارا بأن سكوت المستأجر طوال مدة سريان العقد وان كان لا يسقط حقه

---

(٢٦٣) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٨٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤١٨ — ٢٦١ .

بطبيعة الحال الا أنه يجعل المؤجر فى منزلة من يقبض الثمـرة بحسن نيه ، فلا يجب عليه الرد الا من تاريخ المنازعة القضائية والتى ينتهى بها حسن نيته (٢٦٤) •

غير أن هذا الرأي محل نظر • اذ ليس فى القـانون ما يمنـع المستأجر من أن يطلب بعد انتهاء عقده خفض الأجرة التي كان متعاقدا عليها واسترداد الفرق للذى دفعه زيادة عن الأجرة القانونية ، طالما أنه مسلم أن سكوته عن ذلك طوال مدة العقـد التى مكثهـا فى العين المؤجرة لا يمكن أن يترتب عليه سقوط حقـه فى ذلك (٢٦٥) • وقـد قضت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٢١ أبريل ١٩٥٦ فى دعوى تخفيض ومطالبة برد الفرق رفعها المستأجر عقب تنفيذ حكم بطرده من العين المؤجرة لتأخره عن دفع الأجرة ، فدفعها المؤجر بعدم القبول لزوال صفة المدعى بسبب تركه عين النزاع فقالت المحكمة ان هـذا الدفع فى غير محله اذ أن المدعى انما رفع دعواه مطالبا بتحديد الأجرة عن مدة كان فيها مستأجرا ، وليس فى تركه المسكن ما يؤثر على نتائج العلاقة القانونية التي تولدت بين المؤجر والمستأجر بسبب عقد الايجار أثناء تنفيذه (٢٦٦) •

---

(٢٦٤) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) اول مارس ١٩٥٨ فى القضية رقم ١٨٤٣ سنة ١٩٥٦ ، مصر الابتدائية ٣٠ أكتوبر ١٩٥٠ المحاماة ٣١ — ٦١٢ — ١٨٤ وانظر ما تقدم فى هوامش نبذة ٣ من نقدنا عبارات هذا الحكم الاخير •

(٢٦٥) قريب فى هذا المعنى قرار اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ رقم ١٩٦٥/٦ المشار اليه فيما بعد ، هذا فوق أن اعتبار المؤجر قابضا زيادة الاجرة بحسن نية لا يستقيم مع الواقع اذ ان الزيادة مخالفة لقانون متعلق بالنظام العام وضع خصيصا للمؤجرين ، فيفرض فيهم علمهم به وبمخالفته ويعتبر المؤجر سىء النية وقت القبض ، فيجب عليه رد الزيادة مع فوائدها من وقت القبض (راجع ما تقدم فى نبذة ٤٧) •

(٢٦٦) مصر الابتدائية ٢١ أبريل ١٩٥٦ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٢٤٨٥ سنة ١٩٥٥ ، وحكم آخر بتاريخ أول أكتوبر سنة ١٩٥٥ فى القضية رقم ٩٧٧ سنة ١٩٥٥ ، وفى هذا المعنى أيضا مصر (الدائرة ١٤) فى ١٩ =

وقضت محكمة النقض بأن دعوى التخفيض يصح رفعها في أي وقت ولو بعد إنقضاء العلاقة الايجارية مادام لم يسقط الحق في رفعها بالتقادم (٢٦٧) ، وكذلك دعوى ما دفع زائدا عن الأجرة القانونية (٢٦٨).

واذا كان انتهاء العلاقة التأجيرية لا يمنع المستأجر من المطالبة برد الأجرة الزائدة ، فان هذه المطالبة تقتضي أن يحصل المستأجر نفسه على حكم بالتخفيض أولا ثم يطالب برد الفرق عن المدة السابقة كلها ولذا لا يجوز للمستأجر السابق أن يستند الى التخفيض الذي حصل عليه المستأجر الحالي ليطالب هو بالفرق عن مدة اجارته السابقة ، بل لابد له في ذلك من الحصول أولا على حكم بالتخفيض لصالحه هو غير الحكم الصادر لصالح المستأجر الحالي (٢٦٩).

٥٤ — (ك) مدى تعلق النص الذي يحرم زيادة الأجرة عن أجرة أبريل سنة ١٩٤١ بالنظام العام وعدم جواز الصلح في دعاوى تحديد الأجرة على ما يجاوز الأجرة القانونية وجواز الاتفاق على أجرة أقل وأثر هذا الاتفاق — يخلص مما تقدم ومن أحكام المحاكم التي عرضناها أن الاتفاق على أجرة تجاوز الحد الأقصى الجائز قانونا يقع باطلا بطلانا مطلقا سواء تم وقت التأجير ، أو بعده وفي أثناء انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وتمتعه بحماية القانون ، وذلك لمخالفته للنظام

= يونيه ١٩٦٠ في القضية رقم ١٩٦٢ سنة ١٩٥٩ ، مصر (الدائرة ٤٣) في ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة ٣ في ٥ نوفمبر ١٩٦٠ في القضية رقم ٣٧٥٢ سنة ١٩٦٠ ، والدائرة الاولى ٤ مارس ١٩٦١ في القضية رقم ٢٣١١ سنة ١٩٥٧ ، الدائرة ٩ في ١١ نوفمبر ١٩٦٨ في القضية رقم ١١١ سنة ١٩٦٤ ، الدائرة ١٥ في ١٧ مايو ١٩٦٩ في القضية رقم ١٣١ سنة ١٩٦٩ .

(٢٦٧و٢٦٨) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ .

(٢٦٩) مصر (الدائرة ٤٣) في ١٩ يونيه ١٩٦١ في القضية رقم ١٥٩٤ سنة ١٩٦٠ .

العام (٢٧٠) ، ويترتب على ذلك أنه يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به ويجوز اثبات الأجـــرة الحقيقية بكافة الطرق لكشف الاحتيـــال على القانون (٢٧٠مكرر) ، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، ولا ترد عليه الاجازة ، وأنه اذا كانت الدعوى به تتقادم بمضى ١٥ سنة فـــان الدفع به لا يتقادم مطلقا • ووجه تعلق النص القاضي بهذا البطـــلان بالنظام العام هو أنه يهدف الى تحقيق مصلحة عـــامة جوهرية : هى توفير السكن المستأجرين عموما بأجرة معتـــدلة فى حـــدود ما عينه القانون لذلك ، وهى مصلحة تمس أساسا من أسس الدولة الاقتصادية والاجتماعية (٢٧١) •

ولذلك جرى قضاء المحاكم على عدم جواز الصلح فى دعـــاوى تحديد الأجرة على أجرة تجاوز الحد الأقصى الذى عينه القانون (٢٧٢)

---

(٢٧٠) نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق ، و ٤ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ وأيضا ٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ وهذا وفقا لقضاء محـــكمة النقض الذى تقدمت الاشارة اليه (نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجمـــوعة أحكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦) . أما قبل صدور هذا القضاء ، فقد كنا نعتبر ان المصلحة التى توخاها المشرع من نصوص قانون ايجار الأماكن هى حل أزمة السكن من طريق رفع الضغط عن المستأجرين سواء فيما يتعلق بتقدير الاجرة أو بمدة الايجار وأن هذه النصوص لا تعتبر متعلقة بالنظـــام العام الا بالقدر الذى يمس بهذه المصلحة العامة . وبناء على ذلك كنا نفرق بين الاتفاق على أجرة زائدة وقت عقد الايجار والاتفاق الذى يحصل على ذلك بعد ابرام العقد وفى أثناء تمتع المستأجر بالعين المؤجرة فى ظل حمـــاية القانون ، ونعتبر الاول فقط دون الثانى مخالفا النظام العام (أنظر تفصيل ذلك فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ ص ١٥٣ وما بعدها) . ولم يعد لذلك محل بعد أن استقر قضاء محكمة النقض على ما ورد فى المتن .

(٢٧٠مكرر) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٩٩٧ سنة ٥٧ ق ، وأيضا ٣٠ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١٤٨ سنة ٥٣ ق .

(٢٧١) راجع ما تقدم فى نبذة ٣ .

(٢٧٢) استئناف القـــاهرة الدائرة ١١ فى ٤ أبريل ســـــنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٢٣٤ سنة ٨٧ ق وكان الطرفان قد ٥فى دعوى التخفيض قد=

أو على أجرة لا تراعى فى تحديدها أحكام القانون (٢٧٣) • أما التصالح على أجرة أقل من ذلك الحد ، فلا مخالفة فيه للنظام العام ويقع صحيحا وملزما لطرفيه وكذلك يجوز الإتفاق ابتداء على أجرة أقل من الأجرة القانونية ويقيدهذا الاتفاق المؤجر طوال مدةالعقد الاتفاقية (٢٧٣مكرر)•

= اصطلحا فيما بينهما على اجرة معينة وطلبا ارفاق عقد الصلح بمحضر الجلسة ، فرفضت المحكمة طلبهما ذلك وقالت فى أسباب حكمها : « كما ترى المحكمة أن تشير على هدى ما سبق أن القواعد الخاصة بتحديد الاجرة وحق المالك فى اخراج المستأجر من العين التى يشغلها التى جاء بها القانون ١٩٤٧/١٢١ أمور تتعلق بالنظام العام ، ذلك أنه نص فى مادته الرابعة على عدم جواز زيادة الاجرة المتفق عليها فى عقود الايجار التى أبرمت منذ ١٩٤١/٥/١ على اجرة شهر ابريل ١٩٤١ او اجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار نسب معينة سردها فى تلك المادة ، وبدأت تلك المادة بعبارة « لا يجوز » وهو أمر مانع ناه ، ونص فى مادته السادسة على بطلان كل شرط مخالف للاحكام المتقدمة ، ثم نص على جزاء مدنى هو رد ما يحصل زائدا من الاجرة ، اذ يستقطع منها ويرد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار ، وأكد القانون سالف الذكر صلة ما قرره بالنظام العام بما أورده فى المادة ١٦ منه من عقوبات بالغرامة توقع على كل من يخالف أحكام مواد حددها فى المادة سالفة الذكر من بينها المادة الرابعة الخاصة بتحديد الاجرة ، الامر الذى يتعين معه القول أن تلك الاحكام قواعد واجبة التطبيق لا يسوغ مخالفتها بمقولة أن من شرعت لمصلحته تنازل عن التمسك بها ، ذلك لان القواعد التى تتصل بالنظام العام قواعد آمرة لا يجوز الاتفاق صراحة أو ضمنا على ما يخالفها وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا ويحكم القاضى من تلقاء نفسه ببطلانه .

« وبما أنه على هدى ما سبق تقرر المحكمة أن عقد الصلح الموقع من الخصمين والمقدم للخبير باطل اذ به يتنازل المستأنف ضده عن حقه فى تقدير اجرة العين التى يشغلها حسبما يقضى القانون ، ومن ثم فهى لا تلحقه بمحضر الجلسة » .

انظر أيضا فى هذا المعنى حكما آخر من الدائرة ذاتها وفى التاريخ عينه فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق • وراجع ما سيجىء فى نبذة ١١٩ ونبذة ١٣٢ مكرر •

(٢٧٣) نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٢٠٢ — ٥٠ وقد جاء فيه أنه وان اتفق الخصمان — بصدد تقدير اجرة الجراج — أمام الخبير الذى ندبته محكمة الدرجة الاولى على انها بمبلغ جنيهين شهريا ، وكان لايبين من محاضر اعمال الخبير أنه — روعى فى هذا =

وينتهى أثره بانقضاء تلك المدة (٢٧٤) . فاذا بقى المستأجر بعد ذلك فى العين المؤجرة بمقتضى الامتداد القانونى جاز للمؤجر مطالبته بالأجرة القانونية من وقت انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٢٧٤مكرر) .

ويجوز تصالح المؤجر والمستأجر فى دعوى الإخلاء — ولو أمام محكمة النقض — استنادا الى تنازل الأول عن الأجرة المستحقة له فى ذمة الثانى مقابل قيام هذا الأخير باخلاء العين وتنتهى بهذا الصلح الخصومة فى الطعن (٢٧٤مكررثان)، وكما يجوز الصلح فى دعوى الاخلاء للتأخير فى الأجرة يجوز كذلك فى دعوى الاخلاء للتأجير من الباطن أو التنازل عن الايجار بدون أذن كتابى من المالك ، ولو كان تقديم الصلح لأول مرة أمام محكمة النقض (قضية الدكتور رفعت كامل نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٨٠ سنة ٥٢ ق) .

٥٥ — (٥) الاختصاص والاجراءات وطرق الطعن — كانت المادة ١٥ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تنص على أن ترفع المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون الى المحكمة الابتدائية المختصة . ولا نزاع فى أن دعوى خفض الأجرة تعتبر من الدعاوى الناشئة عن

= التحديد شهرا القياس فى أغسطس ١٩٣٩ ، وابريل ١٩٤١ خلافا لحكم المادتين ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ و ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، وكان خصم المحكمة اجرة الجراج على هذه الطريقة المخالفة من أجرة الشقة يجعل تحديدها هى الاخرى مخالفا للقانون فانه يكون متعينا نقضه .

(٢٧٣مكرر) نقض مدنى ٥ مارس ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٧٣٤ — ١٤٤ ، ٢٩ مايو ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٤٩ ق .

(٢٧٤) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٢٧٤مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٧١ سنة ٤٧ ق ، ٢٣ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٩٩ سنة ٤٨ ق .

(٢٧٤مكررثان) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٤٨ سنة ٥٠ ق .

تطبيق القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وعلى هذا الأساس كانت تدخل فى اختصاص المحكمة الابتدائية أيا كانت قيمة الأجرة أو قيمة الفرق المتنازع عليه • ولأن الدعاوى المتعلقة بالأجرة دعاوى شخصية ، فان قواعد الاختصاص العامة تجعل المحكمة المختصة بها محليا هى التى يقيم فى دائرتها المدعى عليه بقطع النظر عن موقع المكان المؤجر • وقد قضت محكمة مصر الابتدائية بناء على ذلك بعدم اختصاصها بدعوى خفض الأجرة عن منزل بالقاهرة مملوك لشخص مقيم بالاسكندرية ومؤجر منه وقررت احالة الدعوى الى محكمة الاسكندرية تطبيقا للمادة ١٣٥ من قانون المرافعات السابق (٢٧٥) • وكانت المادة ١٥ المشار اليها تخص الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ببعض اجراءات خاصة وتنص فى فقرتها الرابعة على أن يفصل فى النزاع على وجه الاستعجال ، وعلى أن الحكم الذى يصدر فيه لا يكون قابلا لأى طعن •

وقد نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ٤٠ منه على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون • وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار » ، وسكت سكوتا تاما عن الاجراءات وعن قابلية الأحكام للطعن فيها أو عدمها •

ويؤخذ من ذلك أن القانون المذكور بنصه على أن المنازعات الايجارية (أى التى تنشأ عن تطبيق أحكام قانون ايجار الأماكن) تكون من اختصاص المحاكم العادية قد استبعد اختصاص المحاكم الادارية بنظر الطعون فى قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية ومجالس مراجعتها ، ثم جعل نظر المنازعات الايجارية جميعها من اختصاص

---

(٢٧٥) مصر الابتدائية (الدائرة ١٢) بتاريخ ١١ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٥٢٣٧ سنة ١٩٥٢ .

المحكمة الابتدائية فى جميع الأحوال أى بقطع النظر عن قيمة المنازعة •

هذا عن الاختصاص النوعى • أما فيما يتعلق بالاختصاص المحلى ، فلم يكتف القانون ١٩٦٩/٥٢ بالقاعدة العامة التى تجعل هذه الدعاوى باعتبارها دعاوى شخصية من اختصاص محكمة المدعى عليه كما كان الأمر فى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ ، بل خرج على ذلك بالنص صراحة على أن تختص بهذه الدعاوى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار المؤجر ، وبناء على ذلك يكون الاختصاص المحلى فى هذه المنازعات بالنسبة الى كل عقار لمحكمة ابتدائية واحدة لا تتغير بحسب ما اذا كانت الدعوى مرفوعة من المؤجر أو المستأجر ، فهى فى كلا الفرضين المحكمة الواقع فى دائرتها العقار •

ولأن القانون المذكور سكت عن تنظيم اجراءات خاصة بهذه الدعاوى ولم ينص على أن الأحكام التى تصدر فيها لا تكون قابلة لأى طعن ، فقد خضعت هذه الدعاوى من هاتين الناحيتين فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ للقواعد العامة أى أنها تخضع للاجراءات العادية (٢٧٦) ،

---

(٢٧٦) وتطبيقا لذلك يلزم ان يكون رفع الدعوى على أصحاب الصفة الكاملة فى عقد الايجار . فاذا كان الايجار صادرا من عدة مؤجرين معا تعين رفع دعوى التخفيض عليهم جميعا ، والا امكن المدعى عليهم دفعها بعدم قبولها لرفعها على غير ذى صفة كاملة . غير انه اذا صدر الايجار من شخص مسمى وشركاه دون تسمية هؤلاء الشركاء واقتصر فيه على توقيع الشريك المسمى ، جاز رفع دعوى التخفيض على هذا الشريك وحده (فى هذا المعنى استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ ايجارات — بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٢٣٥٠ و ٣٣٦٠ سنة ٨٨ ق) وقد جاء فيه « انه فيما يختص بالدفع بعدم قبول الدعوى المستأنف حكمها لرفعها على غير ذى صفة كاملة ، فانه مردود بأن عقد الايجار لم يتضمن بيانا بأسماء ومحال اقامة شركاء المدعى عليه المالكين معه للعين المؤجرة ، فضلا عن أحدا منهم لم يوقع على العقد الذى اقتصر على بيان اسم المدعى عليه وعلى توقيعه ، مما يفيد بوضوح أنه المؤجر لتلك العين بالاصالة عن نفسه وبالنيابة عن شركائه ومن ثم يكون اختصامه فى الدعوى مقبولا وتكون محكمة الدرجة الاولى اذ قضت برفض الدفع بعدم قبول الدعوى قد اصابت الحق وصحيح القانون .

وتكون الأحكام التى تصدر فيها قابلة للطعن فيهـا بكافة أوجه الطعن العادية وغير العادية ، من استئناف والتماس ونقض طبقا للقواعـد العامة (٢٧٧) •

وكان ذلك يسرى حتى على دعاوى المطالبة برد فرق الأجرة التى ترفع بعد الحكم بالتخفيض ، فكانت هـذه الدعاوى تدخل أيضـا فى اختصاص المحكمة الابتدائية ولو كانت جملة الفرق المطلوب لا تجـاوز نصاب القاضى الجزئى ، مادامت هذه الدعاوى تعتبر ناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن (٢٧٨) •

أما القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فقد اقتصر على أن يورد فى المادة ٥ منه نص الفقرة الأولى فقط من المادة ٤٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى تنص على أن « تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون » ، وأغفل ايراد الفقرة الثانية من تلك المادة التى كانت تقول : « وترفع الدعاوى الى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار » • وبذلك أصبحت القواعد العامة للاختصاص النوعى والاختصاص المحلى سارية على الدعاوى التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون ، فيكون الاختصاص النوعى اما للمحكمة الابتدائية أو للمحكمة الجزئية حسب قيمة الدعوى ، ويكون الاختصاص المحـلى للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المدعى عليه وفقا للمادة ٤٩ مرافعات فاذا كانت فروق الأجرة المطالب بردها بعد الحكم بالتخفيض لا تجاوز

---

(٢٧٧) انظر فيما يتعلق بتطبيق قواعد تقـدر قيمة الـدعوى على المنازعات الايجارية لتعيين قابليتها للطعن فيها وفقا للقواعـد العـامة أو عدمها ما سيجىء فى نبذة ١٣٤ .

(٢٧٨) مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) بتاريخ ٢٧ يونيه ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢١٤٣ سنة ١٩٥١ ، وفى هذا المعنى ايضا بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٤) بتاريخ ٢٥ يناير ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٥٢١ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى القاهرة .

٥٠٠ جنيها ، فان دعوى المطالبة بها تكون من اختصاص المحكمة الجزئية المختصة فى هـذا الشأن طبقـا للقواعد العـامة المتعلقـة بالطعن فى الأحكام •

٥٥ مكرر (١) ـ زيادة أجرة الأماكن التى تؤجر مفروشة أو يتغير استعمالها الى غير السكن ـ رأى المشرع بعد انقضاء أكثر من ثلث قرن على تجميد أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم ، أن هذا التجميد مع الامتداد القانونى يلحق بالمؤجرين ظلما فادحا ، ولا سيما اذا كان المستأجر يستغل المكان المؤجر بتأجيره من باطنه مفروشا ، اذ يجنى من ذلك أرباحا طائلة فى حين أن القانون لا يخول المالك الا زيادة قدرها ٧٠٪ من تلك الأجرة القديمة التى أصبحت بتجميدها تلك المدة الطويلة ضئيلة بالنسبة للقيمة الحقيقية للانتفاع بتلك الأماكن •

لذلك نص المشرع فى المادة ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على أنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جـزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٤٠٠٪ (أنظر ما سيجىء فى المبحث الخـاص بالأماكن التى تؤجر مفروشة) •

كذلك رأى المشرع أن بعض الأماكن المؤجرة خالية للسكن يستغلها مستأجروها فى أغراض أخرى غير سكنية كأغراض التجارة أو الصناعة أو مزاولة المهن الحرة أو الحرف الخ ، فيجنون من ذلك أرباحا طـائلة ولا يملك المؤجـرون حيـالهم الا طلب اخـلائهم من تلك الأماكن اذا استطاعوا أن يثبتوا ذلك عليهم ، وان هذا الاخلاء اذا حكم به سيضر المستأجر ضررا بليغـا . بل يصل ضرره الى حـد المساس بالاقتصاد القومى دون أن يفيد المؤجر كثيرا من ذلك ، اذ سيضطر فى الغـالب الى اعادة تأجير المكان بالأجرة القانونية ، ما لم يسلك سبل التحايل على القانون ، وهذا ما لا يصح أن يشجع عليه القانون •

لذلك رأى المشرع أنه مما يحقق مصلحة الطرفين المؤجر والمستأجر

ويتفادى الاضرار بالاقتصاد القومى أن يجيز للمالك أن يتفق مع المستأجر على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غير أغراض السكن على أن يتقاضى زيادة فى الأجرة تبلغ فى هذا القسم الأول من الأماكن نسبة ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية ، ونص على ذلك فى المادة ٢٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ الذى كان ينص فى المادة ٣١ منه على حق المؤجر فى طلب الاخلاء اذا خالف المستأجر شروط العقد أو استعمل العين المؤجرة فى غير الغرض الذى أجرت من أجله دون موافقة المؤجر على ذلك .

ثم رأى المشرع فى القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ أن يسقط حق المؤجر فى طلب الاخلاء لهذا السبب الأخير ، واقتصر على تخويل المالك فى حالة تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة حق طلب زيادة فى الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ فيما يتعلق بالأماكن الداخلة فى هذا القسم ، ونص على ذلك فى المادة ١٩ من هذا القانون التى قضت بأنه :

« فى الأحوال التى يتم فيها تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ » .

ونص أيضا فى القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التأجير المفروش أو تغيير الاستعمال جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة المقررة .

٥٥ مكرر (٢) — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٣٠٪ كل سنة لمدة خمس سنوات متتالية بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى وتخصيص نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم — بعد أن استمر تجميد أجرة هذه الأماكن طوال أربعين عاما من سنة ١٩٤١ الى سنة ١٩٨١ بالرغم من تضاعف أسعار الحاجيات الأخرى فى هذه الأثناء عدة أضعاف بلغت فى بعض النواحى عشرة أضعاف ، علا ضجيج ملاك هذه الفئة من الأماكن من الظلم الفادح الواقع عليهم ، وسلمت الجهات المسئولة بهذا الظلم وبضرورة العمل على رفعه تدريجيا الى الحد الذى يحقق العدالة بين

هؤلاء الملاك وغيرهم من المواطنين ، وقد جاء فى توصيات اللجنة القومية التى شكلت لدراسة أزمة الاسكان واقتراح وسائل علاجها توصية رقم ٥/٢/٤ بتقرير زيادة دورية فى أجرة المبانى المؤجرة لأغراض غير سكنية فى صورة نسبة مئوية تتدرج وفقا لتاريخ انشاء المبنى وتحدد فى ضوء دراسات اقتصادية بحيث تقترب فى مدى قصير من الأجرة المناسبة اقتصاديا للمكان المؤجر •

وعملا بهذه التوصية نصت المادتان ٧ و ٨ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ على أنه اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الانشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية • ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض وتحدد الزيادة المشار اليها بنسبة ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ • وتؤدى هذه الزيادة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار • وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة •

وبناء على ذلك تزاد أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادة دورية سنوية بنسبة ٣٠٪ من الأجرة التى ربطت على أساسها عوائد المكان عند ربطها لأول مرة بعد انشائه ، ولو كانت أدخلت بعد ذلك الربط تعديلات جوهرية على العقار ، وذلك ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ ، وتتوالى زيادتها كل سنة بهذه النسبة ذاتها خمس سنوات متتالية أى حتى آخر سنة ١٩٨٦ •

وكان من بين الدوافع التى حفزت المشرع على تقرير هذه الزيادة . فوق الرغبة فى التخفيف من الظلم الواقع على ملاك هذا القسم من

الأماكن بسبب تجميد أجرتهـا مدة طويلة ، الرغبة فى حمل الملاك على صيانة مبانيهم القديمة لأن فى اهمـال صيانتها اضرارا بثروة قومية ، لذلك فانه عندما قرر هذه الزيادة أوجب على الملاك تخصيص نصفهـا لمصاريف الصيانة والترميم ، وجعل قيمة هذا النصف بمثابة أمانة تحت يدهم ينفقون منه على الصيانة والترميم ، ويكون الصرف من هذا المبلغ فى أغراض الصيانة والترميم طبقـا للقواعد التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان . فاذا كان هذا النصف لا يكفى لذلك ، طبقت أحكام المادة ٩ من القانون ذاته (القانون رقم ١٣٦/١٩٨١) .

وتؤدى هذه الزيادة الجديدة فى الأجرة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية . ويترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار ، وبخاصة امكان المـالك أو المؤجر طلب اخلاء المستأجر وفقا للمادة ١٨ (ب) من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ .

٥٥ مكرر (٣) ــ نص المـادة ٢٧ من القانون على استثناء بعض الأماكن المؤجرة لغير السكن من هذه الزيادة ــ تنص المـادة ٢٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أن « تعامل معاملة المبانى المؤجرة لأغراض السـكن الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى النشـاط التجارى أو الصـناعى أو المهنى الذى يخضع للضريبـة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية » ، أى أن هذه الأماكن الأخيرة تستثنى أجرتهـا من الزيادة المقررة بالمادتين ٧ ، ٨ من القانون . والمقصود من هـذه الأماكن كمـا صرح به مقرر القانون فى جلسة مجلس الشعب الرابعة والسبعين من الفصل التشريعى الثالث مساء الأربعـاء ٢٤ يونيه ١٩٨١ ص ٣١ من الضـبطة (٢٧٩)، ردا على استفسار من السـيد العضو ابراهيم عواره ، اذ أجابه أن المقصود من هـذه المادة كل الأنشطة التى ليس لهـا دخل كالجمعيات الخيرية أو تلك التى لها نشاط رياضى ، وكل الأنشطة التى لا يعود من

(٢٧٩) انظر أيضا ضبطة جلسة ٢٢ يونيه ١٩٨١ ص ١٤٠ ، ١٥٤ ، ١٥٧ من الضبطة .

ورائها دخل أو التى لا تبغى الربح كبعض الأنشطة غيـر التجارية أو النسائية أو العلمية أو الاجتمـاعية ، أى تلك الأنشطة التى لا تبتغى تحقيق الربح • ووافق المجلس على النص بعد أن لم تبد ملاحظـات على هذا التفسير •

وأثير بعد ذلك التساؤل عن أمر زيادة أجرة الأماكن المقررة بالمادة ٧ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة ، أتسرى عليها هذه الزيادة ، أم تعامه هذه الأماكن معاملة الأماكن المنصوص عليها فى المادة ٢٧ من القانون فلا تسرى عليها هذه الزيادة • والرأى عندى فى ذلك أن هذه الزيادة تسرى على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة، لأن حكم المادة ٢٧ حكم استثنائى لا يجوز التوسع فيه ولا القياس عليه ، وقد أوضحت المذكرة الايضاحية للقانون ومناقشة مجلس الشعب له كما تقدمت الاشارة اليها أن هذا الاعفاء الاستثنائى مقصور على الأماكن التى تمارس فيها أنشطة اجتماعية أو دينية أو ثقافية ، وقـد وضعت المادة ٢٧ ذاتها معيارا لعـدم الخضوع لزيادة الأجرة هو الاعفاء من الضريبة على الأرباح التجارية وغير التجارية وهـذا المعيار لا ينطبق على مصالح الحكومة لأن الدولة خارجة عن اطار قانون الضرائب سواء من حيث الخضوع أو الاعفاء ، فضلا عن أن الحكمة فى هذا الاستثناء منعدمة فى الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومة حيث ان المشرع نفسه جنح الى وضع قاعدة خاصة بهذه المبانى فيها رعاية لجانب الملاك من حيث أخذ فى تقدير أجرتها بأساس يزيد على أجرة الأساس التى وضعتهـا القاعدة العامة وذلك فى المـادة ٢/١٤ من قانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، وفوق كل ذلك فان الزيادة المذكورة قد روعى فى تقريرها على حد تعبير اللجنة المشتركة لمجلس الشعب الصالح العام باعتبار أن المبانى القديمة ثروة قومية يجب الحفـاظ عليها وأن ضآلة ايجاراتهـا تجعل ملاكهـا ينصرفون عن صيانتها • وفى ذلك لا تتميز جهات الحكومة عن غيرهـا مادامت مستأجرة وزيادة الأجرة مقرر نصفهـا للترميم والصيانة ولا يتصور أن الدولة تحرص على صيانة المبانى التى يستأجرها الأفراد دون المبانى التى تستأجرها هى ذاتها (وقد أفتى مجلس الدولة فى الفتوى

رقم ٦٦١ المؤرخة ١٠/١١/١٩٨٢ بعـــدم سريان الزيادة على الأماكن المؤجرة لمصالح الحكومه) •

٥٥ مكرر ٣ ــ المادة ٢٧ المذكورة غير دستورية :

لـــا كان القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أخضع فى المادة السابعة منه المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى للزيادة المنصوص عليها بتلك المادة ، وكانت المادة ٢٧ من القانون ذاته قد أعفت من هذه الزيادة المبانى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجـــارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالرغم من أن هذه الأماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى ، فان هذه المادة الأخيرة تكون قد ميزت بين طائفتين من الملاك تماثلت ظروفهم القـــانونية ، فخالفت بذلك مبـــدأ المساواة المنصوص عليه فى المادة ٤٠ من الدستور •

وقد عرضت مسألة عدم دستورية المادة ٢٧ المذكورة على المحكمة الدستورية العليا بتاريخ ٢٩ أبريل ١٩٨٩ فى القضية رقم ٢١ سنة ٧ قضائية دستورية فقضت بعدم دستوريتها فيمـــا تضمنته من استثناء الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطـــاق النشـــاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية بالنسبة الى تطبيق ما تضمنته المـــادة السابعة من زيادة الأجرة • وأوردت المحكمة فى أسبابها الآتى :

« وحيث ان مؤدى هذين النصين ــ المادتان ٧ ، ٢٧ من القـــانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ــ أن المشرع أبقى أجرة الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى على حكم ما تقضى به القوانين السابقة ، فلم تشملها قاعـــدة الزيادة ولم يضف اليها جديدا فى هـــذا النطاق • أما المبـــانى المؤجرة لغير أغراض السكنى ، فقد وضع المشرع بشأنها فى المـــادة (٧) من القانون قاعـــدة عامة مجردة تقضى باخضـــاعها لزيادة دورية تحددت فئاتها بنسبة معينة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة

على العقارات المبنية تختلف باختلاف تاريخ انشـــاء المبنى ، واعتبرها فى حكم الأجرة طبقا لمـــا تقضى به المـــادة (٨) من القـــانون ، ثم عاد واستثنى فى المادة ٢٧ من هذه القاعدة العامة الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشـــاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخـــاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، مما أدى الى اعفاء المبانى المستعملة فى هذه الأغراض من الزيادة فى الأجرة وبالتالى حرمان ملاكها منها •

« وحيث ان الدساتير المصرية المتعاقبة بدءا بدستور سنة ١٩٢٣ ، وانتهاء بالدستور القائم ، رددت جميعها مبـــدأ المساواة أمام القانون وكفلت تطبيقه على المواطنين كـــافة باعتباره أساس العدل والحـــرية والسلام الاجتماعى ، وعلى تقدير أن الغاية التى يستهدفها تتمثل أصلا فى صون حقوق المواطنين وحرياتهم فى مواجهة صور التمييز التى تنال منها أو تقيد ممارستها ، وأضحى هذا المبدأ فى جوهره وسيلة لتقـــرير الحماية القانونية المتكافئة التى لا يقتصر تطبيقها على الحقوق والحريات المنصوص عليها فى الدستور ، بل ينسحب مجـــال اعمالها كـــذلك الى الحقوق التى يكفلها المشرع للمواطنين فى حدود سلطته التقديرية وعلى ضوء السياسة التشريعية التى يراها محققة للمصلحة العامة ، وأن صور التمييز التى أوردتها المادة (٤٠) من الدستور التى تقوم على أساس من الأصل أو الجنس أو اللغة أو الدين لم ترد على سبيل الحصر فهناك صور أخرى من التمييز لها خطرها مما يحتم اخضاعها لما تتولاه هـــذه المحكمة من رقابة قضائية تطبيقا لمبـــدأ المساواة أمام القانون ولضمان احترامه فى جميع مجالات تطبيقه ، ويندرج تحتهـــا زيادة الأجرة التى تقررها بعض النصوص التشريعية كنص المادة (٧) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشـــار اليه التى يتعين اعمـــال حكمها على جميـــع المؤجرين الذين تتماثل مراكزهم القانونية من كل الوجوه بالنسبة الى الحق فى طلبها ، ذلك أن المساواة التى تعنيها المادة (٤٠) من الدستور تنحصر فى عدم جواز التمييز بين المواطنين الذين تتساوى مراكـــزهم القانونية من خلال تطابق العناصر التى تقوم عليها •

« وحيث انه لما كان من المقرر أن للمشرع سلطة تقديرية فى تنظيم الحقوق بما لا معقب عليه فى تقديره مادام أن الحكم التشريعى الذى قرره لتلك الحالات قد صدرت به قاعدة عامة مجردة لا تنطوى على التمييز بين من تساوت مراكزهم القانونية ولا تهدر نصا فى الدستور ، كما أنه يملك لمقتضيات الصالح العام وضع شروط موضوعية تتحدد بها المراكز القانونية التى يتساوى بها الأفراد أمام القانون ، بحيث يكون لمن توافرت فيهم هذه الشروط دون سواهم أن يمارسوا الحقوق التى كفلها لهم المشرع . لما كان ذلك ، وكان المشرع قد توخى بالقاعدة العامة المتعلقة بالزيادة فى الأجرة — وعلى ما أفصح عنه تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية — المحافظة على المبانى القديمة باعتبارها ثروة قومية يجب الحفاظ عليها واطالة أعمارها ، وأن ضآلة ايجار هذه المساكن تجعل ملاكها يعزفون عن صيانتها وترميمها ، وأنه لما كانت مصلحة سكان هذه الأماكن فضلا عن الصالح العام الذى يتمثل فى كون هذه الأماكن ثروة قومية يجب الحفاظ عليها وعدم زيادة أعباء سكانها وفى نفس الوقت رعاية مصالح ملاكها ، وذلك كله فى اطار من التكافل الاجتماعى ، فقد خلصت اللجنة الى ضرورة تحريك أجرة الأماكن القديمة المؤجرة لغير أغراض السكنى بنسب تتفاوت بحسب تاريخ انشاء المبنى ومن ثم فان هذه الاعتبارات التى استند اليها المشرع فى تقرير الزيادة بالنسبة للأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى وهى تحقيق المصلحة العامة وتعويض ملاكها عن انخفاض أجرتها والحرص على توفير مصدر لتمويل تكاليف ترميمها وصيانتها واعتبارها من عناصر الثروة القومية انما تنسحب كذلك الى المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية أو الصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية باعتبارها أحد عناصر الثروة القومية التى يجب الحفاظ عليها وأن استقلال هذه المبانى الأخيرة بأنواع معينة من النشاط — اجتماعية كانت أو دينية أو ثقافية — لا يخرجها عن كونها

مبان مؤجرة لغير أغراض السكنى ، طبقا للغرض المقصود من تأجيرها ، وكان ينبغى أن تندرج فى اطار القاعدة العامة المنصوص عليها فى المادة (٧) من القانون فيسرى عليها حكم الزيادة .

« وحيث ان هذه المعاملة الاستثنائية التى أوردتها المادة (٢٧) المطعون عليها أدت الى التفرقة بين طائفتين من الملاك انتظمتهم أسس موحدة تجعلهم جميعا يقفون على قدم المساواة وكان يتعين أن يخضعهم المشرع لقاعدة قانونية موحـــدة مجـــردة ، بحيث تنصرف الزيادة فى الأجرة المقررة فى القاعدة العامة المنصوص عليها فى المـــادة (٧) من القانون الى ملاك المبانى المؤجرة لغير أغراض السكنى دون استثناء ، وأيا كانت طبيعة النشاط الذى يتم ممارسته فيها مادام أن هذه التفرقة التى أوجدها المشرع فى المادة (٢٧) سالفة البيان لا ترتكز فى واقعها على أسس تتصل بالهدف الذى تغياه المشرع من تقرير هذه الزيادة على ما سلف بيانه ومن ثم فان حرمان طائفة معينة من الملاك من الحق فى زيادة الأجرة مع تحقق مناطه يعد تفرقة تؤدى الى الاخـــلال بمراكز قانونية متماثلة وينطوى على اهدار لمبدأ المساواة بينهم وبين المـــلاك الذين لم يحرموا من هذا الحق » .

٥٥ مكرر ٤ ــ الآثار التى تترتب على الحكم بعدم دستورية المادة ٢٧ المذكورة ــ يترتب على صدور حكم المحكمة الدستورية العليا بعدم دستورية المـــادة ٢٧ من ق ١٩٨١/١٣٦ أن يمتنع تطبيق هذه المادة من اليوم التالى لنشر هذا الحكم فى الجريدة الرسمية (المادة ٣/٤٩ من القانون رقم ١٩٧٩/٤٨ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا) . وقد نشر الحكم المذكور فى العدد ٢٠ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٨ مايو سنة ١٩٨٩ ، فأصبح لا يجوز للمحاكم تطبيق المـــادة ٢٧ ســـالفة الذكر ابتداء من ١٩ مايو سنة ١٩٨٩ أى أنه لا يجوز لها ابتداء من هذا التاريخ اصدار أحكام جديدة طبقا للمادة المشار اليها ، ولكن ليس معنى ذلك أن حكم المحكمة الدستورية يقتصر على المستقبل فقط بل ان مفاده رفع العقبة التى كانت تضعها المادة ٢٧ فى سبيل الملاك الذين كان يشملهم

نصها دون المطالبة بالزيادة التى تستحق لهم طبقا للمادة ٧ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، فيجوز لهؤلاء الملاك المطالبة بتلك الزيادة عن المدة السابقة كلها ابتداء من ١/١/١٩٨٢ ، ولا يحتج عليهم بالتقادم الخمسى بالنسبة للزيادة التي مضى على تاريخ استحقاقها خمس سنوات لأن وجود نص المادة ٢٧ قبل الحكم بعدم دستوريته كان يشكل مانعا قانونيا يحول دونهم والمطالبة بهذه الزيادة يترتب عليه وقف تقادم حقهم فيها وفقا للمادة ٣٨٢/٢ مدنى ، فيثبت حقهم فى طلب تلك الزيادة عن المدة من ١/١/١٩٨٢ ولا يبدأ تقادمه الا من تاريخ نشر حكم المحكمة الدستورية المشار اليه .

واذا طالب المؤجر بالزيادات التى قررتها له المادة ٧ عن المدة من ١/١/١٩٨٢ ، فيتعين الحكم له بتلك الزيادات كاملة ولا يجوز للمستأجر أن يتذرع بنص المادة ٧/٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١ القاضى بأن يخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة . ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ليخصم من زيادة الأجرة التى تراكمت طرفه طوال المدة السابقة على صدور حكم المحكمة الدستورية سالف الذكر نصفها بمقولة أن هذا النصف مخصص لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ، لا يجوز للمستأجر ذلك لأن القانون جعل أمر الترميم والصيانة منوط بالمؤجر لا بالمستأجر واعتبر هذا المبلغ بمثابة أمانة تحت يده يجب أن يؤدى عنه حسابا يورد فيه ما أنفقه فعلا ويظل الباقى أمانة تحت يده ، فلا يخول المستأجر اجراء الترميم والصيانة بنفسه الا اذا استصدر حكما يرخص له بذلك ، ومن باب أولى لا يجيز للمستأجر أن يخصم من تلك الزيادة نصفها على ذمة أعمال الترميم والصيانة ولو أثبت أنه قام فعلا بتلك الأعمال وقدم حسابا عن تكاليفها ، ولا يجيز له بالتالى أن يخصم نصف هذه الزيادة بمقولة انه يحتجزها لمواجهة نفقات الترميم والصيانة . وان فعل يعد ممتنعا عن وفاء جزء من الأجرة المستحقة ويتعرض بذلك للحكم بالاخلاء اذا طلب المؤجر ذلك من المحكمة .

المبحث الثانى

الأماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٢ .

٥٦ — النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — نصت المادة ٤ من
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — التى وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز
القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — التى وضعت حدا أقصى للأجرة الجائز
منها على أن « لا تسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ » ، ثم أضاف المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثلاث مواد بعد المادة الخامسة منه نص فيها على ما يأتى :

« مادة ٥ مكررا (١) — تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ .

« مادة ٥ مكررا (٢) — تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون (١) مخفضة بنسبة ١٥٪ .

مادة ٥ مكررا (٣) — لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى :

أولا — المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ويلاحظ أن هذه النصوص قد أدمجت فى القانون ١٢١/١٩٤٧ ؛ فصار بذلك تطبيقها مقصورا على الأماكن الواقعة فى الجهات المبينة فى

---

(١) وقد نص فى هذا المرسوم بقانون على أن يعمل به من تاريخ نشره ، وقد نشر فى الوقائع المصرية بالعدد ١٣٤ مكرر بتاريخ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

المادة الأولى من هذا القانون أو التى يسرى عليها ذلك القانون بمقتضى المادة ١٤ منه دون غيرها (٢). •

وقد تقدم أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها • ونصت على مثل ذلك المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ •

وبناء على ذلك تكون أحكام المواد السابقة وغيرها مما يتعلق بتحديد الأجرة واثباتها وجزاء مخالفتها لاتزال هى الواجبة التطبيق على الأماكن التى أنشئت فى الفترة الأولى التالية لآخر ديسمبر ١٩٤٣ بالرغم من الغاء سائر أحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ •

ويبين من ذلك أن الأماكن المذكورة قد خضعت من حيث أجرتها الى نظام معين منذ انشائها الى آخر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم صارت خاضعة لنظام جديد منذ أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ ، فيتعين عرض كلا النظامين ، ولكن لابد قبل ذلك من تحديد الأماكن التى تدخل فى هذه الفئة •

٥٧ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة — لا يثير تحديد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة صعوبة فيما يتعلق بالأماكن التى بدىء فى انشائها بعد أول يناير سنة ١٩٤٤ والتى تم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (٣) لأن هذه الأماكن تدخل بطبيعة الحال فى هذه الفئة (٤) ولو

---

(٢) قرب فى هذا المعنى فتوى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى لمجلس الدولة الصادرة بجلستها المنعقدة فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ .

(٣) وللمحكمة الركون فى تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر واعداده للسكنى الى ما تستظهره من جماع العناصر المطروحة عليها بطريق الاستقراء والاستنتاج وكافة المكنات العقلية وهو أمر تستقل باستخلاصه ولا تصادر فى تقريره مادام استخلاصها سليما ولا يخرج عن مقتضى العقل والمنطق (نقض جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨) .

(٤) وليس المقصود بانشاء المكان مجرد اقامة البناء على وجه معين ،

لم يتم شغلهـا بالسكن قبل ذلك التـاريخ (٥) ، وكذلك فيمـا يتعلق بالأماكن التى بدىء فى انشائهـا قبل ١٨ سـبتمبر ١٩٥٢ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك (٦)، ، لأن المادة ٥ مكررا (٣) تنص على أن حكم المادتين السابقتين لا يسرى على المبـانى التى يبدأ فى انشائها بعـد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فيؤخذ منهـا بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المبـانى التى بدىء فى انشائهـا دون أن تتم قبـل هـذا التاريخ (٧) .

بل المقصود الا تكون العين المؤجرة موجودة فى الاصل فتصـبح موجودة بالفعل . ويترتب على ذلك أنه اذا كانت العمارة التى يوجد بها مقهى منشأة من عشرات السنين الا أن الجزء المؤجر فى المقهى لم ينشأ الا بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فان اجارة هذا الجزء تخضع للمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ فى خصوصية تخفيض الاجرة (مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ١٣٨١ — ٤٦١) .

(٥) قضت اكثر الاحكام بذلك . انظر (مصر دائرة اولى) ٢٣ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٤١٣٠ سنة ١٩٦٠ ، مصر دائرة ١٢ بتاريخ ٢٦ مارس ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٩٣٨ سنة ١٩٦٠ ، مصر (دائرة ٣٠) بتاريخ ٢٩ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٠٣٩ سنة ١٩٥٨ ، وقد جاء فى هذه الاحكام الثلاثة أن قانون سنة ١٩٥٢ يسرى على الاماكن التى تم انشاؤها وتهيئتها للسكن قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولو لم تشغل الا بعد ذلك ، واعتبرت هذه الاحكام الاماكن المذكورة خاضعة لقانون سنة ١٩٥٢ وغير خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ ، أى أن العبرة بتمام البناء قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا بشغله قبل التاريخ المذكور . وفى هذا المعنى العطار ص ١١٠ .

وانتهت محكمة النقض الى اقرار هـذا الرأى . أنظر ما سيجىء فى الهامش ١١ .

(٦) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٥١ ، ونقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، وقرب فى هذا المعنى نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق .

(٧) ويلاحظ أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شمل نصه أيضا هذه الفئة من المبانى أى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ وجعل التخفيض يسرى عليها بنسبة ٢٠٪ وسيجىء فى نبذة ٦٨ اننا نرى أن هذه الطائفة من المبانى تقع تحت نص كل من القـانونين (قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨) ، وانه نظرا لوجود اختلاف بين الحكمين ولان قصد المشرع واضح فى عدم الجمع بين تطبيقهما على المكـان الواحد يتعين القول بأن الجديد منهما ينسخ القديم ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٢ على هذه الطائفة من المبانى حتى ١٢ يونيه ١٩٥٨ ثم يسرى عليها بعد ذلك قانون سنة ١٩٥٨ ، فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠٪ بدلا

وانما تثور الصعوبة بالنسبة الى الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، وترجع هذه الصعوبة الى أن المشرع استعمل فى التعبير عن هذه الأماكن فى المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ عبارة تختلف عما ورد فى المادة ٥ مكررا (٣) المتقدم ذكرها ، فلم يعرفها بأنها الأماكن التى بدىء فى انشائها بعد أول يناير ١٩٤٤ بل حددها فى الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة بأنها المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ . وظاهر أن المبانى تعتبر منشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ متى تم انشاؤها بعد هذا التاريخ ولو بدىء فى انشائها قبله . ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما أشار الى هذه المبانى فى المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذى أضاف المواد ٥ مكررا (١) و (٢) و (٣) قال عنها فى المادة ٥ مكررا (١) انها الأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ أى أنه استعمل عبارة مماثلة لعبارة الفقرة الأخيرة من المادة الرابعة ومغايرة كل المغايرة لعبارة المادة ٥ مكررا (٣) التى استثنى بها المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون . فدل بذلك على أنه لا يشترط فى استثناء المبانى المستحدثة بعد أول يناير ١٩٤٤ من حكم المادة ٤ من القانون ما اشترطه فى استثناء المبانى المستحدثة بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ من حكم المادة ٥ مكررا (١) و (٢) أى أن يكون قد بدىء فى انشائها بعد التاريخ المعين بل اكتفى فى الأولى بأن تكون قد أنشئت أى قد تم انشاؤها منذ أول يناير ١٩٤٤ ولو بدىء فيه قبل ذلك التاريخ فى حين أنه لم يكتف فى الثانية بأن يكون تم انشاؤها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بل اشترط أن يكون قد بدىء فى انشائها بعد هذا التاريخ (٨) ؛ أى أن أماكن هذا القسم الثانى كما تنتظم الأماكن التى بدأ انشاؤها قبل أول يناير ١٩٤٤ اذا تم انشاؤها منذ هذا التاريخ تنتظم كذلك الأماكن التى بدأ انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

من ١٥ ٪ . (أنظر فيما يتعلق بما ترتب على اختلاف هذين الحكمين من خلاف فى الرأى نبذة ٧٠) .

(٨) فى هذا المعنى مصر (الدائرة ١٣) ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٦٤٢ سنة ١٩٥٣ .

ولو تم انشاؤها منذ هذا التاريخ (٩) .

وهناك رأى بأن المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ يسرى فقط على الأماكن التى تم انشاؤها وأصبحت مهيأة للسكن منذ أول يناير ١٩٤٤ الى وقت العمل بهذا المرسوم بقانون أى الى يوم ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (١٠) . وظاهر أن هذا الرأى يغفل الفرق الذى أشرنا

---

(٩) السنهورى ج ٦ ص ٩٥٥ ، مصر (الدائرة ١٣) ٢٣ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ ، ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٦٤٢ ، (الدائرة ١٣) ٢٩ ديسمبر ١٩٥٢ فى القضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ ، (الدائرة الأولى ايجارات) ٣ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ٦٤ سنة ١٩٥٩ .

وكان اتساق التشريع يقضى — مادام قانون سنة ١٩٤٧ قد جعل المبانى التى بدىء فى انشائها قبل أول يناير ١٩٤٤ ولم تتم الا بعد ذلك خارجة عن حكم المادة ٤ منه أن يجعل قانون سنة ١٩٥٢ أيضا المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك خارجة عن حكم هذا القانون الاخير .

(١٠) أنظر مصر (الدائرة ١٣) ١٤ اكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٨٣ سنة ١٩٥٣ ، و (الدائرة ١٢) فى ١٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٨٠٠ لسنة ١٩٥٣ ، وقد جاء فيه أن المشرع يقصد أن يكون خفض الـ ١٥٪ على المبانى المنشأة فعلا والمهيأة للاستغلال عند العمل به . على أن هذا الخفض لا يسرى على المبانى التى لم تكن مؤسسة ولا مهيأة للاستغلال عند صدور القانون ، لانه لو قيل بغير ذلك لتعارضت أحكام الفقرتين ١ ، ٢ مع الفقرة الثالثة اذ لا يمكن أن يتصور عقلا أن المشرع يقصد بكلمة المنشأة ما اتخذ من اجراءات أولية مثل فحت ورمى الخرسانة واقامة الاعمدة بل على النقيض من ذلك فانه يقصد قطعا المبانى التى هيئت وأعدت فعلا للسكن ، فيحمى المستأجرين كما فعل بحمايتهم بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . وايضا مصر (الدائرة ٣٠) ٦ مارس ١٩٦٠ فى القضية رقم ٣٦٦٧ سنة ١٩٥٨ وقد ذهب الى أن قانون سنة ١٩٥٢ لم يقصد به أن يطبق الا على المبانى التى تم انشاؤها وتهيئتها للسكن فعلا عند صدوره ، وبناء على ذلك يسرى قانون سنة ١٩٥٨ على ما بدىء فى انشائه قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مادام لم يتم انشاؤه الا بعد ذلك .

وايضا مصر (الدائرة الخامسة) ٢٦ مايو ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٧٩ سنة ١٩٦٤ مدنى كلى القاهرة ، وقد جاء فيه أن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الواجب التطبيق هو القانون الذى تم فى ظله الانشاء لا القانون الذى بدىء فيه فى انشائه .

ويترتب على ذلك ضرورة الاخذ بهذا التفسير ذاته لعدم تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ الا على ما تم انشاؤه وتهيئته للسكن قبل صدوره (مصر الدائرة ٥١ فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ ، والدائرة ٢ فى ١٩ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٧٢٩ سنة ١٩٥٩) . وقد دافع عن هذا =

اليه بين التعبير عن بعض الأماكن بأنها التى أنشئت من أول يناير ١٩٤٤ والتعبير عن البعض الآخر المستفاد من مفهوم المخالفة لنص المادة ٥ مكررا (٣) بأنها التي بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ .

وقد أخذت بالرأى الأول محكمة النقض فى عدة أحكام حديثة حيث قررت صراحة أن العبرة هنا بتاريخ البدء فى الانشاء لا بتاريخ تمامه (١١) .

وليس يلزم أن يكون المبنى الكائن فيه المكان المؤجر قد أنشىء كله فى الفترة التى تدخل مبانيها فى هذه الفئة ، بل يكفى أن يكون تاريخ انشاء الجزء المؤجر وحده يدخل فى هذه الفترة (١٢) . وقد حكم بأنه اذا كان بعض العين المؤجرة قد تم انشاؤه قبل أول يناير ١٩٤٤ والبعض الآخر تم بعد ذلك ، فان الجزء الأول يسرى عليه حكم المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ والجزء الآخر يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٢ (١٣) .

واذا أدخلت تعديلات جوهرية فى عين منشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ، فانه يمكن اعتبار هذه التعديلات انشاء جديدا ، فاذا تمت التعديلات المذكورة بعد أول يناير ١٩٤٤ اعتبرت العين من أماكن هذه

= الرأى الاستاذ كمال محمد بدوى فى قانون ايجار الاماكن نبذة ١٧٠ ، أنظر عكسه مع تفنيده السنهورى ج ٦ ص ٩٥٤ ، نعمان جمعة ص ١٠٣ ، وقرب العطار ص ١١٠ .

(١١) نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق (يوسف مجدى وهبه) مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ ، وأيضا ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤٢ ق ، و ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، و ٢٦ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٠ ق .

(١٢) ويكفى أن يكون المكان المؤجر قد تم انشاؤه واعد للسكن ولو كان بالمبنى الذى فيه هذا المكان أمكنة اخرى لم تهيأ بعد للسكن (مصر الدائرة ١٣) ١٤ أكتوبر ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٨٩٣ سنة ١٩٥٣) .

(١٣) مصر الابتدائية ١٨ ديسمبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ١٣٨٢ — ٥٦١ ، مصر (الدائرة ١٣) ٢٢ ديسمبر ١٩٥٤ فى القضية رقم ٩٢٥ سنة ١٩٥٣ ، مصر (الدائرة ١٩) ٢٩ ديسمبر ١٩٥٧ فى القضية رقم ٣٧٣٧ سنة ١٩٥٧ .

الفئة الثانية (١٤) . فاذا حولت غرفة فى شقة سكنية الى دكان بعد أول يناير ١٩٤٤ ، اعتبر الدكان من أماكن القسم الثانى ، مع بقاء سائر العمارة من أماكن القسم الأول (١٥) .

أما اذا أدخلت تعديلات غير جوهرية ، كالدهان والطلاء والتوصيل الى المجارى وترميم المبنى واعادةتقسيمه ، فلا تعتبر انشاء جديدا (١٦).

ويلاحظ أن تكييف المكان بأنه منشأ قبل أول يناير ١٩٤٤ أو قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ أو بعد ذلك أو تكييف التعديلات التى أدخلت عليه بأنها جوهرية تجعله فى حكم المنشأ حديثا أم لا انما هو تكييف قانونى يستند الى تقدير موضوعى للواقع تملكه المحكمة من تلقاء ذاتها وتستنبطه من الوقائع ولا تتقيد فيه بطلبات المدعى (١٧) ، ولا تجوز

---

(١٤) مصر (الدائرة ١٢) ١٠ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ ، انظر ايضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٥٧ ونبذة ٦٨ ونبذة ٧٨ . وفى هذا المعنى العطار ط ٢ سنة ١٩٨٢ نبذة ٦٣ ص ١٣٣ .

(١٥) مصر الابتدائية ١٠ ابريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ٨٨٦ سنة ١٩٥٥ ، مصر الابتدائية ٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى . وفى هذا المعنى ايضا استئناف مصر ٢٨ ديسمبر ١٩٥٤ فى الاستئناف رقم ٧٥٠ سنة ٧١ ق ، ١٠ مايو ١٩٥٥ استئناف رقم ٧٧١ سنة ٧١ ق ، مصر الابتدائية ٩ يناير ١٩٥٤ (الدائرة الرابعة) فى القضية رقم ٧٧٥ سنة ١٩٥٢ ، (الدائرة ١٩) ، ٢ يونيه ١٩٥٧ فى القضية رقم ٣١٨٢ سنة ١٩٥٦ ، استئناف مصر (الدائرة ١١) ، ٣١ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف = رقم ٢٠٥ س ٨٨ وقد جاء فيه أن ما ذهب اليه المستأنف فى السبب الاول من اسباب الاستئناف مردود بأن الشقة موضوع النزاع كانت أصلا مكونة من أربع حجرات فأصبحت فى سنة ١٩٦١ شقتين منفصلتين وأدخل فى شقة النزاع بعض التعديلات الجوهرية من تعديل المطبخ الى مرحاض وعمل به دوش وحنفية وسد الباب الموصل بينهما ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل عين النزاع فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦١ ، وهذا ما انتهت اليه بحق محكمة أول درجة (٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى القضية رقم ٣٤٨١ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى) وتقرها هذه المحكمة فيما ذهبت اليه للاسباب السائغة التى بنت عليها قضاءها .

انظر ايضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ وما سيجىء فى نبذة ٦٨ .

(١٦) مصر (الدائرة ١٢) فى ١٩ يناير ١٩٥٥ فى القضية رقم ٥٢٥١ سنة ١٩٥٢ ، وايضا الدائرة الاولى ٣٠ يناير ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩ .

(١٧) قرب نقض جنائى أول فبراير ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض

المجادلة فيه أمام محكمة النقض (١٨) • فاذا طلب المدعى تطبيق القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ باعتبار المكان منشأ بعد أول يناير ١٩٤٤ وثبت للمحكمة أنه أنشىء قبل ذلك ، تعين عليها أن تطبق عليه المادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧ لا قانون سنة ١٩٥٢ ولو لم يعدل المدعى طلباته فى هذا الشأن • وقد قررت محكمة القاهرة الابتدائية أن المحكمة المدنية مقيدة بطلبات المدعى وهى لا تملك تغيير سبب الدعوى ولكن لها أن تكيف المنازعة على حسب الغرض المقصود منها وأن تضفى عليها الوصف المقرر لها فى القانون (١٩) •

وكذلك للمدعى أن يعدل طلباته الأصلية ويطلب اعتبار المكان

الجنائى ١٧ — ٨٦ — ١٥ وقد اعتبر اعتذار المؤجر فى الدعوى الجنائية بجهله بحقيقة ما اجراه من تعديل فى البناء وهل يرقى أو لا يرقى الى مرتبة الانشاء اعتذارا بجهل مركب من جهل بالقانون وبالواقع يترتب عليه انتفاء القصد الجنائى •

(١٨) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقم ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ وقد قرر أن هذا التكييف لانه يستند الى تقدير موضوعى للواقع لا يجوز المجادلة فيه أمام محكمة النقض . وقارن نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٣٧ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٤٩٩ — ١٠٠ وايضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٥٩ — ١٧٤ وقد قرر أنه متى كان يبين من الحكم الابتدائى الذى ايده الحكم المطعون فيه وأخذ بأسبابه أنه استند فى اعتبار عين النزاع فى حكم المنشأة فى سنة ١٩٦٤ على ما حصله من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات بلدية القاهرة عن العقار الكائنة به العين المذكورة فى المدة من سنة ١٩٦٠ الى ١٩٦٧ من أن الشقة انشئت قبل اول يناير ١٩٤٤ مكونة من أربع حجرات ، واصبحت فى سنة ١٩٦٤ بفعل المدعى عليها مكونة من شقتين منفصلتين نتيجة التعديلات التى ادخلت عليها من سد وفتح ابواب ، والى ان هذه التعديلات تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٦٤ وتسرى عليها احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وليست اصلاحات ضرورية وتحسينات كما ذهب الى ذلك الخبير فى تقريره ، وكان هذا الذى استخلصه الحكم يكفى لحمل قضائه فى هذا الخصوص ويؤدى الى تطبيق احكام القانونين رقمى ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ ، فان النعى عليه بمخالفة الثابت بالاوراق والقصور فى التسبيب يكون على غير اساس .

(١٩) مصر الابتدائية ٢٣ اكتوبر ١٩٥٤ المحاماة ٣٦ — ٩٠٧ — ٤٤٠ ، مصر (الدائرة ١٢) ١٠ ابريل ١٩٥٥ فى القضية ٥٢٣٦ سنة ١٩٥١ .

المؤجر من أماكن القسم الأول بدلا من اعتباره من أماكن القسم الثانى كما ذكر ذلك فى طلبه الأصلى (٢٠) •

٥٨ — حكم أجرة هـذه الأماكن حتى آخـر سبتمبر ١٩٥٢ — كانت أحكام القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تسرى على العـلاقة بين مؤجرى هذه الأماكن ومستأجريها فيمـا عدا حكم المادة الرابعـة التى تجعل الأجرة محددة على أساس أجرة إبريل ١٩٤١ •

فكانت أجرة هذه المبانى يحددها اتفاق الطرفين دون قيد ، فلا حد أقصى لها ولا حد أدنى يفرضه القانون • أى أنهـا لم تكن تخضع الا للقانون الاقتصادى ، قانون العرض والطلب ، اذ رأى المشرع فى ذلك طريقة لتشجيع أصحاب رؤوس الأموال على انشاء المبانى ووسيلة كفيلة مع الزمن بتفريج أزمة المساكن •

وبناء على ذلك كان يجوز عند تأجير هذه الأماكن الاتفاق على أى أجرة يرتضيها الطرفان • ومتى تم الاتفاق على أجرة معينة التزم بها العاقدان طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده القانونى الذى تقضى به أحكام القانون المدنى (٢٠مكرر) ولم يكن ثمة محل للرجوع بشأنها الى أجرة المثل فى أبريل سنة ١٩٤١ بأى حـال (٢١)، بل كانا يتقيدان

---

(٢٠) مصر (الدائرة ١٣) ١٥ ابريل ١٩٥٤ فى القضـية رقم ٢٣٥٥ سنة ١٩٥٣ •

(٢٠مكرر) انظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٨٤ مكرر ص ١٦٥ •

(٢١) فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة الرابعة) بتـاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٣ وقد جاء فيه أنه فيما يتعلق بالطلب الاول من طلبات المدعى الخاص برد الفرق عن المدة من أبريل ١٩٥١ حتى سبتمبر ١٩٥٢ ، فالواضح من استقراء وقائع الدعوى أن العمـارة قد أقيمت فى سنة ١٩٤٨ ولم ينازع المدعى فى ذلك ، وبالتالى لا تنطبق عليها المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسـنة ١٩٤٧ بصريح الفقرة الاخيـرة من المادة المذكورة ، ومن ثم لا ترى المحكمة مجاراة المدعى فيما ذهب اليه من أن القيود التى أوردها المشرع بشأن تحديد الاجرة تسرى على الشقة موضوع النزاع من حيث وجوب تأجيرها بأجر المثل اذ أن النص صريح ولا يحتمل التأويل ، مما يتعين معه رفض هذا الشق .

بها طوال مدة بقاء المستأجر فى هذه العين المؤجرة ولو كان ذلك بعد انهاء العقد اذا بقى المستأجر فى العين بناء على أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تمنع المؤجر من اخلاء المستأجر وتخول الأخير امتدادا قانونيا للاجارة • فلم يكن يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة المتفق عليها أصلا الا اذا وجد مسوغ لذلك طبقا لما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ولم يكن يجوز للمستأجر الزام المؤجر بخفض الأجرة الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ •

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بارادته أو جبرا عنه بموجب حكم قضائى ، كان المؤجر يسترد حريته فى تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد فى ذلك بالأجرة السابقة (٢٣) • ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة • فمتى أجر ، تقيد بالأجرة التى اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد فى العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٤) •

وسيجىء أن المؤجر لم يكن يجوز له فى سبيل المحافظة على حريته فى تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية أن يشترط على المستأجر فى العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة وأن لا يتمسك بالامتداد التلقائى الذى يقرره القانون ١٢١/١٩٤٧ لأن سائر أحكام هذا القانون فيما عدا حكمه الخاص بتحديد الأجرة ، تسرى على هذه الفئة من الأماكن كما تسرى على أماكن الفئة السابقة ، وهى أحكام آمرة متعلقة بالنظام العام ، ومنها حكم الامتداد القانونى ، فيقع الاتفاق على استبعاد هذا الحكم الأخير باطلا لمخالفته النظام العام ولا ينتج أى أثر •

---

(٢٢) أنظر ما تقدم فى نبذة ٢٤ وما بعدها وما سيجىء فى نبذة ٦٠ .
(٢٣) فى هذا المعنى مصر (الدائرة ١٣) فى ٢١ أبريل سنة ١٩٥٤ فى القضية رقم ٢٣٦ سنة ١٩٥٤ .
(٢٤) أنظر ما تقدم فى نبذة ٢٤ وما بعدها ، وما سيجىء فى نبذة ٦٠ .

٥٩ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتـداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ — قضت المادة ٥ مكررا (أ)، المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسـنة ١٩٥٢ الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بأن « تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ أول يناير ١٩٤٤ وذلك ابتـداء من الأجرة المستحقة عن شهر أكتوبر ١٩٥٢ » .

ويلاحظ أن الخفض فى هـذه الحالة يتم بقوة القانون ابتداء من شهر أكتوبر ١٩٥٢ ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيمـا يتعلق بالزيادة التى أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئـة السابقة من الأماكن حيث اشترط هنـاك فى استحقاق الزيادة حصول مطالبة بها من المؤجر . ويترتب على ذلك أنه اذا استمر المستأجر بعد أكتوبر ١٩٥٢ يدفع الأجرة المسماة كـاملة عدة أشهر ، كان له الحق فى أن يطالب فى أى وقت باسترداد الـ ١٥٪ التى قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٢٥) فى حين أن المؤجر الذى يجوز له بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن تقاضى زيادة فى الأجرة لا يكون له حق فى هذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته فى اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم (٢٦) ، فاذا سكت عن ذلك مدة طويلة فلا يكون له حق فى شىء عن المدة التى مضت .

---

(٢٥) فى هذا المعنى مصر الابتـدائية — الدائرة الرابعة بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٥٤ فى القضـية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٥٣ ، والـدائرة ١٢ فى ٢٠ مارس ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٧٩٩ سنة ١٩٥٤ ، و ١١ أبريل ١٩٥٥ فى القضية رقم ١٢١٩ سنة ١٩٥٤ . وايضـا ١٠ مارس ١٩٥٦ فى القضية رقم ٢٢٤٦ سنة ١٩٥٥ وقـد جاء فيـه أن الخفض يسرى على الاجـرة التى تستحق ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ ولو كانت قد عجلت قبـل صـدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

هذا ما لم يسكت المستأجر عن طلب رد الفرق مدة طويلة ، حيث يمكن أن يستفاد من ذلك نزوله ضمنيا عن هذا الحق (السنهورى ج ٦ هامش ص ٩٥٨) .

(٢٦) راجع ما تقدم فى نبذة ٣٥ .

والقول بأن الخفض يتم بقوة القانون ليس معنـــاه أن المستأجر يجريه من تلقـــاء نفسه دون حاجة الى استصدار حكم به وبخاصة فى الحالات التى ينازع فيها المؤجر فى انطباق قانون التخفيض على العلاقة التأجيرية القائمة بينه وبين المستأجر ، بل معناه فقط أنه يتحتم على المحكمة أن تقضى به متى رفع اليها الأمر • فـــاذا كان انطباق القانون على العلاقة التأجيرية ظاهرا ، فالغالب أن يسلم به المؤجر وأن يقبـــل الخفض ، فيغنى المستأجر عن الالتجـــاء الى القضاء ويدرأ عن نفسه مصروفات التقـــاضى ، والا تعين على المستأجر أن يلجأ الى القضـــاء ليستصدر حكما بخفض الأجـــرة ، فان حكم له كان حقه فى التخفيض ثابتا ابتداء من أول أكتوبر ١٩٥٢ واسترد الفرق ان كان قـــد دفعه وبرئت ذمته منه ان كان لم يدفعه واعتبر وفاؤه الأجرة صحيحا ولو كان قد وفاها مخفضة بالقـــدر الذى أقره عليه الحكم وألزم المؤجـــر بالمصروفات ، أما ان رفضت دعواه كانت الأجرة المسماة فى عقده هى الواجبة عليه دون تخفيض ، فان كان قد وفاها فى انتظار صدور الحكم انتهى الأمر وكان بمنجاة من كل جزاء سوى الزامه بمصروفات الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة ، وان لم يكن قد وفاها كاملة عد متأخرا فى الوفاء وتعرض بذلك — فوق الزامه بالمصروفات ومقابل الأتعـــاب — للحكم عليه بالاخلاء بسبب امتناعه عن وفاء جزء من الأجرة اذا كانت دعوى الاخلاء قد رفعت عليه بعد انقضاء خمسة عشر يوما من التنبيه عليـــه بالوفاء (٢٧) ، ما لم تقدر المحكمة أن منازعته فى الأجرة كانت منـــازعة جدية يلتمس له العذر فيها (٢٨) •

وقد يبدو من النص على خفض الأجور الحالية للأماكن المذكورة

---

(٢٧) انظر نبذة ١٤٢ وما بعدها .

(٢٨) انظر فى هذا المعنى مصر الابتدائية (الدائرة الثانية) ١٧ يونيه ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ ، وانظر أيضا ما سيجىء فى نبذة ٧٠ بشأن الفئة التالية من الاماكن وفى نبذة ١٤٣ بشأن طلب الاخلاء لعدم الوفاء بالأجرة .

أن المقصود به خفض الأجرة التى كانت سارية وقت صدور هذا القانون وهى الأجرة التى قلنا عنها ان المؤجر كان متقيدا بها طوال بقاء المستأجر نفسه فى العين المؤجرة ، أى أن هذا الخفض لا يلحق الا الأجور التى سبق الاتفاق عليها والتى كانت لاتزال سارية وقت صدور هذا القانون فى العلاقة بين المؤجر ومستأجر بعينه ، ولا يوجد فى نص المادة ٥ مكررا (١) ما يفيد تقييد حرية المؤجر فى تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذى كان يشغلها وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد •

غير أن المادة ٥ مكررا (٢) تنفى هذا القصد بنصها على أن « تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ » ، اذ هى بذلك تقيد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيره هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيره فى سبتمبر ١٩٥٢ ، وتفيد من باب أولى تقييد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيره من هذه الأماكن بالأجرة السابقة ان وجد الدليل عليها ، والا فأجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ مخفضة بنسبة ١٥٪ (٢٩) •

وبناء على ذلك يكون المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد وضع لهذه الفئة من الأماكن حدا أعلى من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحد الأعلى المعين للفئة السابقة

---

(٢٩) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧١٤ — ١٤٨ وأنظر مصر (الدائرة ١٣) بتاريخ ٢٣ يونيه ١٩٥٥ فى القضية رقم ٤٧٤٢ سنة ١٩٥٤ ، والدائرة الرابعة ١٢ ابريل ١٩٥٨ فى القضية رقم ٨٥٢ سنة ١٩٥٧ . وفى هذا المعنى أيضا السنهورى جـ ٦ ص ٩٥٨ نبذة ٥٩٢ .

من الأماكن (٣٠) ، فيما عدا الأساس الذى يحسب بموجبه هذا الحد ، فانه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مضافا اليها النسبة القانونية كما فى الفئة السابقة ، بل هو أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ (٣١) أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ (٣٢) .

ويلاحظ أن النص ورد بتخفيض الأجرة الفعلية وقت صدور المرسوم بقانون سالف الذكر ، أو أجرة المثل فى ذلك الوقت فى حالة تعذر اثبات الأجرة الفعلية وفى حالة ثبوت عدم تأجير العين وقت صدور المرسوم بقانون المذكور بحيث لا يلجأ الى البحث عن أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ الا اذا لم تثبت الأجرة الفعلية للمكان ذاته فى الشهر

---

(٣٠) بما فى ذلك حكم المادة ٦ من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى تبطل الاتفاق على الاجرة فيما يجاوز هذا الحد الاعلى وتوجب رد الفرق ان كان قد دفع ، وكذلك حكم المادة ١٦ المعدلة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ التى تعاقب على مخالفة المادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢) بما تعاقب به على مخالفة المادة ٤ ذاتها أى بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين (انظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٤٨) .

(٣١) يشترط أن تكون هذه الاجرة أجرة حقيقية ، أما اذا ثبت أن العقد أبرم فى سبتمبر ١٩٥٢ بعد صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ أو فى أثناء توقع صدوره وأنه حددت فيه أجرة صورية تجاوز أجرة المثل حتى اذا ما سرى عليها التخفيض ظلت مرتفعة عن الاجرة القانونية ، فلا يعتد بالاجرة المتفق عليها ويرجع الى أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ (فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٥٧ هامش ٣) . وانظر ما سيجىء فى نبذة ٧٠ بشأن الاماكن الخاضعة فى تحديد أجرتها للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ويشترط أيضا ان تكون اجرة سبتمبر ١٩٥٢ متفقا عليها لنفس الاستعمال الذى أجرت له العين حاليا ، والا فيرجع الى أجرة المثل مع مراعاة الاستعمال الجديد .

(٣٢) ولا عبرة بالاجرة التى كانت متفقا عليها للعين المؤجرة عن مدة سابقة على شهر سبتمبر ١٩٥٢ سواء كانت اكثر او اقل من اجرة ذلك الشهر (مصر — الدائرة الثالثة — ٦ ديسمبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ١٦٢ سنة ١٩٦٢) .

المشار اليه (٣٣) • ومؤدى ذلك أنه تقع على عاتق المستأجر الذى يدعى أن الأجرة المتعاقد عليها تزيد على الحد القانونى أن يثبت الأجرة الفعلية فى شهر الأساس ، وان تعذر عليه ذلك جاز له أن يثبت أجرة المثل فى ذلك الشهر وذلك بالارشاد الى عين مماثلة تكون أجرتها فى شهر الأساس ثابتة (٣٤) •

(٣٣و٣٤) نقض مدنى ٣ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٨١ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه : « تعتبر أجرة المكان التى كانت سارية فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ — بالنسبة للاماكن التى يسرى عليها المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ — هى أجرة الاساس ، وتخفض بمعدل ١٥ ٪ فاذا كان المكان لم يتم انشاؤه فى هذا الشهر أو لم يسبق تأجيره ، فان الاجرة تكون هى أجرة المثل فى هذا الشهر مخفضة بذات النسبة ، بمعنى ألا يلجأ الى البحث عن اجرة المثل الا اذا لم تثبت الاجرة الفعلية لذات المكان فى الشهر المشار اليه . وقرب استئناف القاهرة ٤ أبريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق وقد قضى بأن تقدير الاجرة يجب أن يقاس على أجرة المثل الثابتة فى شهر الاساس (أبريل سنة ١٩٤١) ، فاذا قيس على أجرة المثل الثابتة فى شهر آخر (نوفمبر سنة ١٩٤٣) كان ذلك مخالفا القانون ، ولو لم يعترض عليه أحد من طرفى الخصومة لان حكم القانون فى ذلك متعلق بالنظام العام لا يجوز التراضى على خلافه .

وانظر أيضا استئناف القاهرة ١٨ ابريل سنة ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٢٥٧ سنة ٨٩ ق وقد قرر أن أجرة المثل التى تتخذ اساسا لقياس أجرة عين النزاع فى شهر الاساس (ابريل سنة ١٩٤١) يجب أن تكون معلومة وثابتة قانونا وأن الاجرة المعلومة الثابتة قانونا لا تتحدد بقول مستأجر عين المثل أنه يعتقد أن أجرتها فى شهر الاساس المذكور كانت كذا دون أن يتأيد هذا القول بعقد ايجار او ايصال أجرة .

وراجع ما تقدم فى شأن سائر شروط اجرة المثل بالنسبة للقسم الاول من المبانى فى نبذة ٢٤ . ويضاف اليه استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٧٩٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن هذه المحكمة تشاطر محكمة الدرجة الاولى فيما ذهبت اليه من أن تقرير الخبير الذى باشر المأمورية بنى على أسانيد غير سليمة ، الامر الذى يتعين معه عدم الاعتماد على ما انتهى اليه ، الا أنها لا تشاطرها فيما ذهبت اليه من تقدير أجرة الحجرة موضوع النزاع ، اذ أن هذا التقدير أيضا بنى على أسانيد غير سليمة ، اذ أن عقد الايجار المؤرخ ٢٦ مايو ١٩٦٢ الذى استندت اليه لتقدير أجر المثل صادر عن عقار يقع فى قسم امبابة بينما العقار المشتمل على عين النزاع يقع بقسم الزيتون ، فضلا عن أن المحكمة لم تعاين العقار الذى به الشقة التى اتخذتها معيارا لاجر المثل ولا هى =

فاذا عجز عن ذلك رفضت دعواه واعتبرت الأجـرة الواردة فى عقده هى الأجرة القانونية المخفضة وفقـا للقانون (٣٥) • ولا يجوز للخبير أو المحكمة مع عدم ثبوت الأجرة الفعلية أو أجرة المثل أن يلجأ الى تقدير أجرة العين تقديرا جزافا ، لأن هذا يخالف نص القانون (٣٦) •

= تحققت من تاريخ انشائها ولا حالة مبانيها او موقعها مما ينبىء عن ان هذا التقدير جاء تحكميا وليس على أسس واقعيه ملموسة ، الامر الذى يتعين معه ندب مكتب الخبراء لمباشرة المأموريه من جديد .

قارن مع ذلك أستئناف القـاهره ٣ يناير ١٩٧١ فى الاسـتئناف رقم ١٧٣٧ سنة ٨٧ ق حيث ذهب الى انه لا يجوز الرجوع الى أجرة المثل الا اذا ثبت ان العين لم يكن قد سبق تأجيرها فى شهر الاسـاس . أما اذا ثبت تأجيرها ، فيتعين اثبات أجرتها الفعلية والا اعتبر المدعى عاجزا عن اثبات دعواه واعتبرت الاجرة الواردة فى عقده هى الاجرة القانونية المخفضة طبقا للقوانين المعمول بها فى تاريخ العقد . وفى هذه القضية ثبت أن العين ادخلت عليها تعديلات جوهرية فى سنة ١٩٦٠/ ١٩٦١ وكان عقد المستاجر المدعى مبرما فى ١٠ ديسمبر ١٩٦٣ اعتبارا من ١ يناير ١٩٦٤ بأجرة شهرية قدرها خمسة جنيهات وخمسمائة مليم ورات محكمة اول درجة أنه مادام المستأجر لم يثبت أجرة العين الفعلية فى شهر الاساس (نوفمبر سنة ١٩٦١) ولم يثبت عدم تأجيرها حتى ذلك الشهر ، فلا يكون ثمة محل للتعويل على أجره المثل وتعتبر الاجرة المتفق عليها فى العقد هى الاجرة القانونية مخفضـة بنسبة ٢٠٪ طبقا لاحكام القانون ١٦٨/١٩٦١ ومخفضة بنسبة العوايد طبقا لاحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ .

ويلاحظ أن هذا الحكم يتفق مع حرفية نص المادة ٥ مكرر ، الذى يقول « تكون الاجرة بالنسبة للاماكن المذكورة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس اجرة المثل الخ » . غير أن المشرع لم يقصد أن يقصر الرجـوع الى أجرة المثل على حالة الاماكن التى لم يسبق تأجيرها بل قصد التعـويل على اجرة المثل حيث لا يتوافر ثبوت الاجرة الفعلية لشهر الاساس ، وقد أطرد قضاء المحاكم على الاخذ بهذا التفسير الاخير .

(٣٥) استئناف القاهرة ١٠ ينـاير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٢٢١ سنة ٨٧ ق ، وأنظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٣٤ .

(٣٦) نقض مدنى ٣ نوفمبـر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٣٩١ سنة ٤٢ ق وقد جاء فيه أن المقصود بأجرة المثل هى أجره مكان مماثل من جميع الوجوه بقدر الامكان للمكان محل النزاع فى شهر الاساس ويشترط ثبوت أنها الاجرة الفعلية الصحيحة لشقة المثل فى هذا الشهر وانطباق وصف الاجرة عليهـا طبقا للتكييف القانونى السليم حتى تصلح أساسا للقياس . واذا كان =

ويسرى هذا الحد الأقصى فى العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أو كانت هذه العلاقة قد نشأت بعد ذلك • وفى هذه الحالة الأخيرة سواء كانت العين قد سبق

= الحكم المطعون فيه قد اعتد بتقرير الخبير الذى جعل عمدته فى تحديدأجرة شقة المثل الكائنة بذات العقار عقد ايجارها المؤرخ أول أبريل سنة ١٩٦٠ واتخذ من الاجرة المحددة فيه أساسا للوصول الى اجرتها السابقة فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ باضافة نسبة التخفيضات التى أعملتها القوانين المتعاقبة تنازليا منذ ذلك التاريخ مراعيا ما بين شقة النزاع وشقة المثل من تفاوت بعض الميزات ، وكان لا يعذر الخبير فى ذلك استناده الى ما ورد بالكشف الرسمى المستخرج من سجلات البلدية لشقة المثل عن سنة ١٩٥٠ ولا الى ايصالات سداد أجرتها فى السنوات ١٩٦٠ و ١٩٦٢ و ١٩٦٥ لانها لا تمثل أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، فان الحكم يكون بذلك قد نأى عن اتخاذ الاجرة الفعلية لشقة المثل فى خلال هذا الشهر الاخير ، وسلك فى سبيل الوصول اليها طريقة افتراضية لا تسانده فيها نصوص القانون تقوم على الاستنباط من واقع يحتمل عدم صحته ، فيكون الحكم قد أخطأ فى تطبيق القانون ، مما يتعين معه نقضه » ، وأيضا استئناف القاهرة ١٠ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٢٢١ سنة ٨٧ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٤٨ سنة ٨٨ ق وقد جاء فيه « وحيث ان الثابت من الاطلاع على تقرير الخبير المقدم أمام محكمة أول درجة أن شقة النزاع انشئت قبل سنة ١٩٤١ وان طرفى الدعوى عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع حتى يمكن تقدير أجرة المثل على أساسها وأن الخبير قام بتقدير أجرة الاساس لشقة النزاع بناء على معلوماته الشخصية ، وحيث أن تقدير الخبير لاجرة شقة النزاع فى ابريل ١٩٤١ استند الى معلوماته الشخصية ، ومن ثم تلتفت المحكمة عن هذا التقدير الذى كان يجب أن يقوم على عناصر مادية ثابتة لا يتطرق اليها الشك ، اما عن طريق اثبات الاجرة الحقيقية لشقة النزاع فى ابريل ١٩٤١ من واقع مستندات ثابتة لا يتطرق اليه الشك ، وان تعذر ذلك فيكون التقدير على أساس أجرة المثل ، وقد ثبت من تقرير الخبير سالف الذكر أن الطرفين عجزا عن تقديم شقة مماثلة لشقة النزاع ، ومن ثم يكون التقدير الذى أثبته فى تقريره قد بنى على غير سند من الواقع أو القانون ويتعين لذلك عدم الاعتماد على ما انتهى اليه الخبير فى تقريره . وباستبعاد هذا التقرير تصبح الدعوى خالية من أى دليل على الاجرة التى يدعيها المستأنف ضده الاول ويتعين لذلك رفض دعواه لعجزه عن تقديم الدليل عليها » .

أنظر أيضا ما تقدم فى نبذة ٣٤ وهوامشها .

تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلا لأن انشاءها لم يكن قد تم أو لأن مالكها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه ، ولا يمنع من سريان خفض الأجرة الذى قضى به هذا القانون وجود شرط فى العقد بعـدم جواز تخفيض الأجرة اذا ما صدر قانون بخفضها ، لأن هـذا الشرط يكون باطلا لمخالفته النظام العام (٣٧) ، وفى جميع هـذه الأحوال اذا كانت الأجرة الفعلية التى تعهد بها المستأجر الحالى تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر فى أى وقت طلب خفض الأجرة الى الحد الأقصى واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة أكتوبر ١٩٥٢ (٣٨) .

٦٠ — اضافة مقابل للترخيص فى التأجير من البـاطن ولتصقيع المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا فى أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ — تقدم فى نبذة ٢٨ ومـا بعدها أنه فيما يتعلق بتعيين أجرة الأساس بالنسبة للأماكن الداخلة فى القسم الأول يلزم أن يضاف الى أجرة شهر أبريل ١٩٤١ أو الى أجرة المثل فى ذلك الشهر مقابل لالتزامات المؤجـر المستحدثة (نبـذة ٢٨) وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات والمنشآت المستحدثة (نبذة ٢٩) وللترخيص بالتأجير من البـاطن (نبذة ٣٠) ولتحسين صـقع المكان المؤجر (نبذة ٣١) ، وذلك لأن أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مفروض فيهـا أنها كانت تمثل المزايا والالتزامات التى كانت مترتبة على عقد الايجـار فى ذلك الوقت ، فاذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بهـا المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عمـا كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص

---

(٣٧) مصر الدائرة الثانية ٢٩ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضـية رقم ٣٢٩٠ سنة ١٩٦٢ .

(٣٨) أنظر ما تقدم فى نبذة ٤٩ وما بعدها وما سيجىء فى نبذة ٦٥ .

على أجرة الأساس ، وكذلك الحال بالنسبة الى أماكن القسم الثانى طالما أن المشرع اتخذ أساسا لأجرتها أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، فانه يتعين أن يضاف الى هذه الأجرة مقابل لما أضيف الى المؤجر من التزامات مستحدثة وللمزايا التى زادت فى انتفاع المستأجر (٣٩) .

وكذلك اذا كانت العين منشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ ومؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ لاستعمالها فى السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر فى استعمالها كلها أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ ، فانه يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذى رخص فيه ، ومن باب أولى اذا خلت العين التى كانت مؤجرة فى سبتمبر ١٩٥٢ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مكتبا أو عيادة فان المؤجر لا يتقيد فى ذلك بالأجرة التى كانت سارية فى سبتمبر ١٩٥٢ ، وانما يتقيد بأجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ لعين مماثلة فى ذلك التاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجديد .

أما فى الفرض العكسى ، أى اذا كانت العين مؤجرة مكتبا فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ وأراد مستأجرها بعد ذلك أن يستعملها سكنا بموافقة المؤجر ، أو اذا خلت من مستأجرها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ واستأجرها من بعده شخص آخر لاستعمالها سكنا ، فمن حق المؤجر أن يتمسك بأجرة الأساس فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ أى أجرة العين فى ذلك الشهر باعتبارها مكتبا . لأنه لا يجبر على تحويلها من مكتب الى سكن . وبالتالى يحق له أن يتمسك بأجرتها كمكتب وتكون موافقته على استعمالها فى السكن حاصلة بناء على طلب المستأجر وعلى حساب هذا

---

(٣٩) استئناف القاهرة (الدائرة ١١) ٤ ابريل ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٨١٥ سنة ٨٧ ق . أنظر فيما يتعلق باضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن مصر (الدائرة ١٤) ٣٠ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٧٤ سنة ١٩٦٢ .

الأخير ، أى أن المستأجر لا يجوز له طلب نقص الأجرة عما كانت عليه أجرة العين وهى مؤجرة مكتبا بمقولة أن تغيير استعمالها من مكتب الى سكن يخوله نقصا فى الأجرة (٤٠) •

٦١ — خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء — ويلاحظ أنه يجب أن تستنزل من هذا الحد الأقصى ابتداء من أول يناير سنة ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون رقم ١٩٦٩/١٩٦١ الذى سيجىء ذكره عند عرض أحكام الفئة الخامسة من الأماكن (٤١) • ويستحق استنزالها بقوة القانون أى دون تعليقه على حصول اخطار من جانب المستأجر الى المؤجر • مع ملاحظة ما قضى به القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ من الغاء الاعفاء من الضرائب بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت لأغراض خلاف السكن أو أنشئت للسكن ولكنها استعملت لأغراض خلاف السكن وذلك اعتبارا من أول يوليه ١٩٦٨ •

٦٢ — حكم أجرة هذه الأماكن من أول مارس ١٩٦٥ — وقد صدر فى ٢٢ فبراير ١٩٦٥ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ قاضيا فى مادته الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ • — وتسرى التخفيضات المشار اليها فى هذه

---

(٤٠) قارن عكس ذلك استئناف القاهرة ١٤ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٥٢ سنة ٨٧ ق وقد جاء فيه ردا على قول المستأنف أنه ما كان ليسمح بتأجير الشقة سكنا لولا قبول المستأجر دفع الاجرة التى كانت مؤجرة بها مكتبا ، أن الاجرة وتحديدها من النظام العام . فاذا زيدت ٦٠٪ بهذه الحجة فتعتبر هذه الزيادة بغير مبرر فى الواقع او القانون ويتعين انزالها الى الحد القانونى . وهو محل نظر لان نقص الاجرة انما يكون فى مقابل اثراء المؤجر بسبب حرمان المستأجر الجديد من ميزة كان تقديرها داخلا فى أجرة الاساس أو فى حالة هلاك مثل هذه الميزة بقوة قاهرة بحيث تقع تبعة هلاكها على عاتق المؤجر وفقا للقواعد العامة . وليس تغيير استعمال المكان من مكتب الى مسكن مما يدخل فى أى من هاتين الحالتين .

(٤١) أنظر نبذة ٩٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٩٩ .

الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ • — واذا كان المكان المؤجر الذى تنطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السالفة الذكر لم يكن قد سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هـذا القانون يكون التخفيض عنـد التعاقد على تأجيره بالنسب المشار اليها فى القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند انشـاء المكان مخفضا بالنسبة المشار اليها فى الفقرة السابقة » • وبنـاء على ذلك أصبحت أجرة هذه الفئة من الأماكن التى سبق أن خفضت بنسبة ١٥٪ بموجب المرسوم بقـانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ثم خفضت بقيمـة الضرائب التى شملها الاعفاء الذى قرره القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تخفض تخفيضا جديدا ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ من الأجـرة الحالية • والمقصود بالأجرة الحالية التى يحسب على أساسها التخفيض الجديد بنسبة ٢٠٪ الأجرة التى كان يدفعها المستأجر وقت صدور هذا القانون بعد تخفيض الـ ١٥٪ وخصم الضرائب التى تناولها الاعفاء • وقالت المذكرة الايضـاحية فى هـذا الشأن أن المشرع آثر أن يكون التخفيض الجديد بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية الأصلية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السابقة •

وتطبيقا لذلك اذا كان المكان قـد أنشىء سنة ١٩٥٠ مثـلا وأجر بعشرة جنيهات شهريا وربطت عليه الضريبة الأصلية من أول ينـاير ١٩٥١ بواقع ٨٠ قرشا شهريا والضرائب الاضافية بواقع ٥٧ قرشـا شهريا ، فان أجرته قد خفضت بموجب المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الى ٨٥٠ قرشا شهريا وتخصم من هذه الأجرة قيمة الضرائب الأصلية والاضافية وقدرها ١٣٧ قرشا شهريا (بافتراض أن المكـان يشتمل على أربع غر فـوأن متوسط أجرة الغرفة أقل من ٣ جنيه فيتمتع بالاعفاء من جميع الضرائب) ، فتكون أجرته من أول يناير ١٩٦٢ الى آخر فبراير ١٩٦٥ مبلغ ٨٥٠ — ١٣٧ = ٧١٣ قرشا وتكون هذه الأجرة هى الأجرة الحالية فى مفهوم القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ التى تتخـذ

أساسا للتخفيض الجديد الذى قضى به القانون الأخير فتخفض بمقدار ٦ر١٤٢ قرشا وتصبح الأجرة من أول مارس ١٩٦٥ قدرها ٧١٣ — ٦ر١٤٣ = ٤ر٥٧٠ قرشا فقط (٤٢) .

ولا يغير من الأمر شيئا أن يكون ذلك المكان لم يسبق تأجيره قبل فبراير ١٩٦٥ ، كأن يكون المالك قد شغله بنفسه أو بأحد أولاده منذ انشائه الى هذا التاريخ ، اذ يتعين عند تأجيره بعد ذلك اخضاعه لجميع التخفيضات سالفة الذكر بعد تقدير أجرة مثله فى سبتمبر ١٩٥٢ أى أنه يبدأ أولا بتقدير أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ ثم يخفض بنسبة ١٥٪ ثم تخصم الضرائب المربوطة عليه من الأجرة المخفضة ١٥٪ ثم يجرى تخفيض الباقى بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (٤٣) .

على أنه يلاحظ أن حكم القانون ١٩٦٥/٧ القاضى بتخفيض الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانونين رقمى ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ بنسبة ٢٠٪ انما يسرى على أجور الأماكن التى خضعت للتخفيض الذى قررته تلك القوانين فحسب ، سواء كانت مؤجرة وقت صدور تلك القوانين أو لم تكن كما تقدم ، ولكنه لا يسرى على اجارات تلك الأماكن التى لا يسرى عليها التخفيض الذى قضت به تلك القوانين ، وهى الأماكن التى كانت

---

(٤٢) ويذهب البعض الى أن التخفيض المقرر بالقانون ١٩٦٥/٧ يجب اجراؤه قبل خصم الضرائب التى شملها الاعفاء بمقتضى القانون ١٩٦١/١٦٩ (الدكتور محمد لبيب شنب فى عقد الايجار ص ٤٦) ، ولكن هذا الرأى محل نظر لانه يخالف الترتيب الزمنى للقانونين ١٩٦١/١٦٩ و ١٩٦٥/٧ ويخالف نص هذا القانون الاخير الذى يقضى بتخفيض الاجور « الحالية » بنسبة ٢٠٪ ولان الاجور الحالية فى تاريخ بدء العمل به كانت قد استنزلت منها قيمة الضرائب التى شملها الاعفاء .

(٤٣) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس (ملف رقم ٢٠/١٥/٣٨) .

مؤجرة وقت صدور القانون الذى تدخل فى نطاق تطبيقه من حيث تاريخ انشائها لمدة أكثر من عشر سنوات وذلك طوال مدة سريان الاجارة المذكورة (أنظر ما سيجىء فى نبذة ٦٦) •

ويؤيد ذلك ما ورد فى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ١٩٦٥/٧ من قولها : « ولتحقيق العدالة بين المستأجرين ممن خضعوا لأحكام قوانين خفض القيمة الايجارية المتعاقبة التى سنتها حكومة الثورة وبين المستأجرين الخاضعين لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والذين سيستفيدون من التخفيضات المقترحة ، رؤى أن يستفيد المستأجرون الذين انطبقت عليهم أحكام قوانين خفض القيمة الايجارية أرقام ١٩٩/ ١٩٥٢ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ بتخفيض جديد قدره ٢٠٪ بالاضافة الى التخفيضات التى قررتها تلك القوانين ، على أن يكون التخفيض الثانى بالنسبة الى القيمة الايجارية الحالية لسرعة احتسابها بدلا من الرجوع الى القيمة الايجارية قبل سريان التخفيض المشار اليه فى القوانين السالفة الذكر » •

اذ يبين من ذلك قصد المشرع أن يطبق التخفيض الجديد على الأماكن التى سرى عليها التخفيض السابق ، وبما أن الأماكن التى كانت مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات لم يسر عليها التخفيض السابق ويمتنع سريانه عليها طوال مدة الاجارة المذكورة ، فلا يسرى عليها التخفيض الجديد الى أن تنتهى مدة تلك الاجارة الطويلة • وبانتهاء تلك المدة يسرى عليها كلا التخفيضين السابق والجديد •

وقد أثار تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ على هذه الطائفة من الأماكن خلافا فيما يتعلق بالمساكن المملوكة للدولة والقطاع العام ، فذهب رأى الى أنه لا يطبق عليها استنادا الى أنها مؤجرة من الدولة أو من شركات القطاع العام بأجور معتدلة لا تحتمل تخفيضا ؛ وذهب رأى آخر الى انطباقه عليها متى كانت فى الأصل خاضعة بحسب تاريخ انشائها الى واحد من القوانين الثلاثة التى أشارت اليها المادة الأولى من القانون

١٩٦٥/٧ وهى القوانين ١٩٩/١٩٥٢ ، ٥٥/١٩٥٨ ، ١٦٨/١٩٦١ وبقطع النظر عما اذا كانت قد طبقت على أجرتها التخفيضات التى قضت بها هذه القوانين أم لا •

وقد أخذت بهذا الرأى الأخيــر فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس (ملف رقم ٣٨/١٥/٨) (٤٤) •

٦٣ ـ خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا (١) ـ

---

(٤٤) وقد جاء فى هذه الفتوى قولها :

« من حيث ان نص المــادة الاولى من القــانون ١٩٦٥/٧ يقضى بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجور الحاليــة للاماكن الخاضعة لاحــكام المرسوم بالقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ والقــانون ٥٥/١٩٥٨ والقــانون ١٦٨/١٩٦١ ... الخ » ، الامر الــذى يفهم منه أن المشرع قد ربط تخفيض الاجرة بأن يكون المكان خاضعا لاحكام التشريعات المشار اليها وهو معيار شكلى ، لجأ اليه المشرع لتحديد اماكن بعينها سبق تحديدها وتعريفها بواسطة تشريعات اصدرها .

« ومن حيث انه بالرجوع الى التشريعات المشار اليها يتضح انهــا تتناول الاماكن التى انشئت ... الخ فهى تعبر عن محل التخفيض بقولهــا أجور الاماكن دون تفرقة بين الامكنة الا على أساس تاريخ انشائها ودون أن يكون هناك اعتبار خاص لمن قام بانشائها ، فهى تفعل ذلك فى شكل تعديل للتنظيم العام المتعلق بالاجرة والوارد أصلا فى القانون ١٢١/١٩٤٧ .

« ومن حيث ان المذكرة الايضاحية للقانون ٥٥/١٩٥٨ قد تعرضت للوضع الذى نحن بصــدده صراحة حيث قالت « ومع ســياسة الاسكان الشعبية التى تقوم بها الهيئات العامة والتى تحدد لها ايجارا مخفضا يبعد عن شبهة الاستغلال والمغالاة ، فقد رؤى أيضا سريان أحكام هذا القانون بالتخفيض عليها مراعاة لحالة ساكنيها وتحقيقا لاهداف الحكومة من تحقيق الوسائل اللازمة لخفض تكاليف المعيشة ... الخ .

« لذلك فان هذه المساكن التى انشئت من اول يناير ١٩٤٤ تخضع للقانون ١٩٦٥/٧ سواء تم تخفيض أجورها بالقوانين المشــار اليهــا أو بقرارات من المجــالس المحليــة ، ذلك أن تطبيق القــانون السليم والنص الصريح فى المذكرات الايضاحية كان يقتضى اجراء التخفيض بموجب القوانين المشار اليها وبالنسب الواردة فيها ، وابتداء من التواريخ التى حددتها » .

عينت المادة ٥ مكررا (١) أجرة قانونية للأماكن الداخلة فى هذا القسم الثانى كما عينت المادة ٤ أجرة قانونية للأماكن الداخلة فى القسم الأول • وقد تقدم فى نبذة ١٩ أن الأماكن المؤجرة مفروشة بمفروشات من مال مؤجرها وبأجرة واحدة للمكان والمفروشات معا تخضع لأحكام قانون ايجار الأماكن عدا أحكام المادتين ٤ و ٥ مكررا (١) المتعلقة بتحديد أجرة قانونية لا يصح تجاوزها ، وذلك تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان • وقد أطرد القضاء على ذلك فيما يتعلق بأماكن القسم الأول • ولا مانع يمنع من اتباع ذلك بالنسبة الى الأماكن الداخلة فى هذا القسم الثانى وفى سائر الأقسام الأخرى ، لأن هذا الاستثناء لم يؤسس على حكم المادة الرابعة حتى يقال بقصره على الأماكن التى تسرى عليها تلك المادة وهى أماكن القسم الأول دون غيرها ، وانما أسس على تغليب أجرة المفروشات على أجرة المكان • وهذه العلة تتوافر فى تأجير جميع الأماكن أيا كان القسم الذى تدخل فيه بحسب أصلها ، أى سواء كانت تخضع فى الأصل لحكم المادة ٤ أو لحكم المادة ٥ مكررا (١) •

وقد تقدم فى نبذة ١٩ أن المشرع قد وضع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول تحديد أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين • غير أنه اذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ويؤجره من باطنه مفروشا ، كان للمؤجر الأصلى الحق فى زيادة الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ (المادة ٤٥ من القانون ٤٩/١٩٧٧) •

٦٤ — اثبات أجرة الأساس والأجرة الحالية — بالرغم من أن المادة ٥ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المتعلقة باثبات أجرة الأساس والتكاليف الاضافية التى تدخل فيها — والتى تقدم أن القانون الجديد قد استبقى العمل بها ضمن الأحكام المحددة للأجرة بنص المادة ٩ منه — قد وردت مقصورة على الحالات التى تناولتها المادة الرابعة وهى أماكن القسم

الأول فقط ، وبالرغم من أن أماكن هذا القسم الثانى قد تولت تحديد أجرتها المادة ٥ مكررا (١) التى أضيفت بعد المادة الخامسة الأصلية بحيث أصبح سياق النصوص يجعل الحالات المشار اليها فى المادة ٥ مكررا غير داخلة فى حكم الاثبات الذى نصت عليه المادة ٥ الأصلية ؛ فانه من المسلم أن حكم الاثبات واحد فى هذه الحالات وتلك ، لأن الحكم الذى ورد فى المادة ٥ الأصلية لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة يمكن تطبيقه دون حاجة الى الاستناد الى نص هذه المادة اذ أنه يتناول اثبات أجرة جرى العمل على أساسها فى تاريخ معين وتكاليف اضافية يمكن تقويمها ، وكل ذلك من الوقائع القانونية التى يجوز اثباتها بكافة الطرق • فان وجدت فى شأنها كتابة كانت لها الصدارة بين طرق الاثبات ، والا فلا مانع من اثباتها بسائر الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن •

أما اثبات الأجرة الحالية وزيادتها عن الأجرة القانونية ، فهذا أيضا يجوز اثباته بكافة الطرق بالرغم من أن محل الاثبات يعتبر عملا قانونيا هو العقد الحالى وشروطه ، وذلك لأن المراد اثباته هو أن العقد الحالى انطوى على احتيال على القانون ، وهذا يجوز وفقا للقواعد العامة فى الاثبات اثباته بكافة الطرق متى وجدت دلائل أو امارات قوية ترجح صحة ادعاء التحايل (راجع تفاصيل ذلك فى نبذة ٣٤ ونبذة ٤٦) •

واذا ادعى المؤجر أن الأجرة التى نص عليها العقد هى أجرة الأساس بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪ وانه لا يحق للمستأجر المطالبة بخفضها بهذه النسبة ، فان ادعاءه ذلك فى دعوى التخفيض المرفوعة عليه يعتبر دفاعا جوهريا يتغير له وجه الرأى ؛ وبالتالى يتعين على محكمة الموضوع تمحيصه والفصل فيه والا كان حكمها معيبا بالقصور ومتعين البطلان (٤٥) •

---

(٤٥) نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة احكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ •

٦٥ ــ جزاء اقتضاء المؤجر زيادة فى الأجرة أو أى مبالغ اضافية أخــرى ــ تنطبق فى هذه الحالة الجزاءات التى تقدمت الاشــارة اليها فى نبذة ٤٧ وما بعدها ، فيعاقب المؤجر الــذى اقتضى زيادة فى الأجرة بالعقوبات المقررة فى المادة ١٦ من قانون سنة ١٩٤٧ معــدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ وبالقرار بقانون الصادر فى ٤ يناير ١٩٦٢ وبالمادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ وهى الغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه ، ويعاقب المؤجر الذى يخالف أحكام التخفيض الــذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه (المادة ٣ من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ معدلة بالقانونين ١٩٨١/١٣٦ وهى من المواد التى استبقى العمل بها بموجب المادة ٩ من القانون الحالى) .

وقد جعل المشرع فى المادة ٧٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ المعدلة بالمادة ٢٤ من ق ١٩٨١/١٣٦ عقوبة اقتضاء خلو رجل أو ما شابهه كاقتضــاء مقدم ايجار أو غيره الحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخــالفة لأحكام هذه المــادة . ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة ، وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى (المادة ٢٤ من ق ١٩٨١/١٣٦) .

ويكون الاتفاق على الأجرة الزائدة باطلا وفقا للمادة السادسة من قانون سنة ١٩٤٧ ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية . وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيــذا له ويستوجب العقوبات التى تقدم بيانها فى نبذة ٤٧ . وتقضى المحــكمة بابطال التصرف المخــالف واعتباره كأن لم يكن ، ورد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض (المــادة ٢٥ من ق ١٣٦/ ١٩٨١) .

ويكون الاتفاق على أجرة تجاوز الحد القانونى باطلا ولو حصل فى ضمن عقد صلح أريد به انهاء نزاع على تحديد الأجرة ، فلا يقيد المستأجر ولا يحول دون عودته الى المنازعة فى قانونية الأجرة (٤٦) .

٦٦ ـ استثناء مبانى هذه الفئة المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات .ـ تنص المادة ٥ مكررا (٣) من قانون سنة ١٩٤٧ المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ على أن لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات . ومقتضى ذلك أن المبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ الى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ لا يسرى عليها ـ اذا كانت مؤجرة وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بعقود لمدة تزيد على عشر سنوات ـ خفض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، فيستمر المستأجر فيها ملزما بالأجرة المسماة فى العقد دون تخفيض الى حد انتهاء مدة العقد (٤٧) . أما العقود التى

---

(٤٦) أنظر ما تقدم فى نبذة ٥٤ .

(٤٧) وكما لا يسرى هذا التخفيض على المستأجر المذكور طوال مدة اجارته ، كذلك لا يسرى عليه التخفيض الجديد الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ طالما أن مدة اجارته التى كانت سارية وقت صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ لم تنتسه ، فيبقى تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ مثل تطبيق المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ على أجرة هذه العين مرهونا بانقضاء مدة الاجارة التى كانت سارية وقت بدء العمل بالمرسوم بقانون آنف الذكر ، فاذا كانت العين التى أنشئت فيما بين سنة ١٩٤٤ و ١٩ سبتمبر ١٩٥٢ مؤجرة فى هذا التاريخ الاخير لمدة عشرين سنة ابتداء من أول يناير ١٩٥٠ مثلا ، فلا يسرى عليها أى من التخفيضين المذكورين الا ابتداء من أول يناير سنة ١٩٧٠ ، فتخفض أجرة سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ١٥٪ اعمالا للمرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ ثم تخفض بمقدار الاعفاءات الضريبية اذا كان ينطبق عليها حكم الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ثم يخفض الباقى من الاجرة بعد ذلك بنسبة ٢٠٪ اعمالا للقانون ١٩٦٥/٧ . ويلاحظ أن التخفيض بقدر الاعفاءات الضريبية يسرى ابتداء من تاريخ سريان القانون ١٩٦١/١٦٩ اى من أول يناير ١٩٦٢ حتى على هذه الفئة من الاماكن التى لم يسر عليها التخفيض الذى قضى به المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بسبب تأجيرها لمدة تزيد على عشر سنوات لان أحكام القانون ١٦٩ سنة ١٩٦١ وردت بصيغة عامة مطلقة لم يرد عليها مثل الاستثناء المذكور . واذا أجر هذا المستأجر =

تبرم عن هذه الأماكن بعـــد ١٨/٩/١٩٥٢ ولو لمـــدة أكثـــر من عشر سنوات ، فلا يشملها الاستثناء (٤٨) ، ويسرى عليها تخفيض الـ ١٥٪ من أجرة الأســـاس محسوبة على الوجه الذى تقـــدم ذكره ، أى على أساس أجرتها التى كانت متعاقدا عليها فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ أو أجرة مثلها فى ذلك الشهر .

وحكمة ذلك أن المالك الذى شيد بنـــاء بعد أول ينـــاير ١٩٤٤ فى ظروف الغلاء المعروفة والذى أجره لمدة تزيد على عشر سنوات يفرض فيه أنه عول عند البناء على الأجرة المتفق عليها وأراد ضمانها طوال مدة العقد حتى يحصل من ذلك ما يجزى التكاليف الباهظة التى تحملها فى انشاء البناء وأنه بدون ذلك ربما كان لا يقدم على البناء فى تلك الظروف، فمن العدل ألا يخل المشرع بالثقـــة المشروعة التى وضعهـــا المالك فى النظم القانونية القائمة .

وقد يقال ان كل مالك أقام بناء بعـــد أول يناير ١٩٤٤ يمكن أن يصدق عليه ذلك ولو أنه لم يؤجر البناء لمثل هذه المدة الطويلة . غير أن القياس مع الفارق لأن الأول احتاط لنفسه وأراد أن يضمن أجرة معينة

= العين المؤجرة كلها او بعضها من باطنه لمدة تقل عن عشر سنوات ، فان الاجارة من الباطن لا يشملها الاستثناء من التخفيض ، فيثبت للمستأجر من الباطن الحق فىتخفيض الاجرة المتفق عليها بينه وبين المؤجر من الباطن (فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٦٢ هامش ٣) ، على الا تنقص الاجـــرة المخفضة عن الاجرة التى يلتزم بها المستأجر الاصلى .

(٤٨) فى هذا المعنى كامل بدوى ص ١٦١ نبذة ١٧٣ ، أنظر عكس ذلك السنهورى ج ٦ ص ٩٦٢ ، والعطار ص ١١ و ١٢ ، نعمان جمعة ص ١٠٧ .

ويلاحظ على الراى العكسى انه يفتـــح للمؤجـــرين بابا للتخلص من التخفيض الذى قضى به القانون بل من كل تحديد للاجرة ، اذ يتيح لهم فرصة التأجير بأى أجرة يرضى بها المستأجر بمجرد تحديدهم مدة العقد بأكثر من عشر سنوات ، فيكبلون المستأجرين بأجرة عالية وبمدة طويلة لا يكون لهم سبيل الى الفكاك منها ، وظاهر أن هذا يخالف الحكمة التى دعت المشرع الى سن هذا الاستثناء .

لمدة عشر سنوات أو أكثر حتى يقوم بالبناء فى تلك الظروف — وقد قبل أن يحرم نفسه من حق زيادة الأجرة خلال تلك المدة وفقا لقانون العرض والطلب — فلا ينبغى أن يضار بنقصها • أما الثانى فقد قبل البنـــاء استغلالا لمـــاله وقبل التعرض لتقلبـــات الظروف الاقتصادية والنظم القانونية ، فلا يكون فى تطبيق التشريع الصادر بخفض الأجرة عليـــه اخلال بثقته المشروعة •

فاذا انتهت تلك المدة الطويلة المتفق عليها ، كان للمستأجر اذا أراد البقاء فى العين استنادا الى نص المادة الثانية من التشريع الاستثنائى ان يطالب بخفض الأجرة بنسبة ١٥٪ وفقـــا للمرسوم بقانون ١٩٩/١٩٥٢ وبالتخفيضات الأخرى التى قضى بهـــا القانون رقم ١٩٦٥/٧ والقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية (٤٩) ، ومن باب أولى لا يكون للمؤجر حق فى زيادة الأجرة بأى حال •

واذا أخلى هذا المستأجر العين وأجرها المؤجر الى مستأجر آخر ، كانت الاجارة الجديدة غير مستثناة من حكم المادة ٥ مكررا (١) ووجب أن يتقيد المؤجر فيها بالأجرة السابقة مخفضة بنســـبة ١٥٪ ، أى أنه لا يجوز له أن يتفق على أجرة أزيد من ذلك ، وان كان يجوز له أن يتفق على أجرة أقل (٥٠) •

---

(٤٩) فى هذا المعنى ايضا السنهورى جـ ٦ ص ٩٦٢ ، قارن عكس ذلك العطار ص ١١٢ •

(٥٠) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٦٢ ولكنه يذهب الى أن الاستثناء الخاص بالعقود المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات يستوى فيـــه أن تكون تلك العقود مبرمة قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لســـنة ١٩٥٢ أو فى أى وقت بعد صدوره ، بل يذهب الى حد القول بانه يجوز للمؤجر أن يؤجر المكان الداخل فى القسم الثانى بعد صدور المرسوم بقانون المذكور باى أجرة شاء طالما أنه يبرم الاجارة لمدة تزيد على عشر سنوات . ونحن نرى بالعكس من ذلك أن هـــذا الاستثناء مقصور على العقود التى كانت مبرمة وقت صدور المرسوم بقانون المذكور لمدة تزيد على عشر سنوات لان النص ذكر عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولان لفظ =

٦٦ مكرر (١) — زيادة أجرة هـذه الأماكن اذا كانت مؤجـرة لأغراض غير السكنى ٣٠٪ كل سـنة بمقتضى القـانون ١٣٦/١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى نبذة ٥٥ مكررا (٢) زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول ينـاير ١٩٨٢ بنسبة ٣٠٪ خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصصت نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم •

٦٦ مكررا (٢) — زيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن — تقدم فى نبذة ٥٥ مكررا (١) أن المشرع قـد نص فى القـانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على زيادة أجرة أماكن القسم الأول بنسبة ٤٠٠٪ اذا ما أجرت من الباطن مفروشة وبنسبة ٢٠٠٪ اذا ما اتفق مع المالك بعـد صدور القانون المذكور على تغيير استعمال العين المؤجرة الى غيـر أغراض السكنى • وقد جعل المشرع زيادة الأجرة بالنسبة لهذا القسم الثانى من الأماكن فى الحالتين المذكورتين بنسبة ٢٠٠٪ و ١٠٠٪ على التوالى •

وأخيرا نص القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ فى المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التى تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ فى حالة تغيير الاستعمال الى غير أغراض السكنى ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك •

= مبرمة يعنى العقود التى كان قد تم ابرامها فى ذلك الوقت ، ولان القول بغير ذلك يؤدى الى اهدار حكمة التشريع اذ يسمح للمؤجر بالهرب لا من حكم التخفيض فحسب بل من حكم التحديد القانونى للاجرة أصلا . وحسبنا هذه النتيجة لاستبعاد الرأى الذى يؤدى اليها (أنظر فى المعنى الذى نقول به كامل بدوى نبذة ١٧٣ ص ١٥٠) •

ونص فى كلا القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التأجير من الباطن مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير الاستعمال جزئيا يستحق المالك نصف النسبة المقررة •

المبحث الثالث

الأماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨

٦٧ — **النصوص المتعلقة بهذه الأماكن** — تقضى المادة ٥ مكررا (٣) المضافة بالقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بأن لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين (المادة ٥ مكررا (١) والمادة ٥ مكررا (٢)) على المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون (الذى عمل به ابتداء من ١٨ سبتمبر ١٩٥٢) •

وكان مقتضى هذا النص أن المبانى التى بدىء فى انشائها بعد ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ لا تسرى عليها أحكام تحديد الأجرة الواردة فى المادة ٤ من قانون سنة ١٩٤٧ ولا أحكام خفض الأجرة بنسبة ١٥٪ التى قررها قانون سنة ١٩٥٢ ، فبقيت أجرة هذه المبانى حرة غير مقيدة ، أى انه كان يجوز للمؤجر والمستأجر أن يحدداها باتفاقهما دون تقييد فى ذلك بأى حد يفرضه القانون ، كما كانت الحال بالنسبة الى النوع السابق من الأماكن قبل صدور القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، وبعبارة أخرى فقد كان المؤجر والمستأجر متى تعاقدا على أجرة معينة لمكان من هذه الفئة يتقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد الذى يقرره التشريع الاستثنائى ، وبالتالى لا يجوز للمؤجر طلب زيادة الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة طلب الاخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتخذ من ذلك وسيلة لاجبار المستأجر على الاخلاء • ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة

لا فى أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وان كان يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة اخلاء العين بارادته المنفردة وانهاء التزاماته قبل المؤجر •

على أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بارادته أو جبرا عنه بناء على حكم قضائى فى الأحوال التى يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته فى تحديد الأجرة ، فلا يتقيد فى ذلك بالأجرة السابقة ، ويجوز اتفاقه مع المستأجر الجديد على أى أجرة مهما بلغت ، فيصبح مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد فى العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو الزيادة (١) •

ثم صدر القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى يونيه ١٩٥٨ باضافة مادة جديدة الى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ برقم ٥ مكررا (٤) نصها كالآتى :

« ١ — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ •

« ٢ — والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون ، أو الأجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل •

« ٣ — واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون •

« ٤ — وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة

---

(١) أنظر ما تقدم فى نبذة ٥٨ .

اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده .

« ٥ — ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى :

« أولا — المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

« ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

وقد نشر هذا القانون فى العدد ١٤ من الجريدة الرسمية بتاريخ ١٢ يونيه ١٩٥٨ وعمل به من تاريخ نشره .

ولأن هذا القانون قد اقتصر على اضافة مادة جديدة الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فان تطبيقه كان يقتصر على الأماكن التى يسرى عليها هذا القانون الأخير وهى الأماكن الواقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى منه والأماكن الواقعة فى غير هذه الجهات متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو مجالس المديريات أو للمجالس البلدية والقروية وفقا للمادة ١٤ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ (٢) ، وهو بعد صدور القانون الحالى رقم ٤٩/١٩٧٧ يقتصر تطبيقه على الأماكن الواقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى منه ، وهى تطابق المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ مع بعض تعديلات عرضنا لها فى نبذة ٥ .

٦٨ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة — لا يثير تحديد

---

(٢) فى هذا المعنى رأى للجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ .

الأماكن الداخلة فى هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التى تسرى عليها قوانين ايجار الأماكن هما :

١ — الأماكن التى بدىء فى انشائها بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وتم انشاؤها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ (٣) ، وهذه تدخل بطبيعة الحال فى هذه الفئة ويسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨ (٤) ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل ذلك .

٢ — الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ، ولو لم

---

(٣) وكذلك الاماكن القديمة التى ادخلت عليها فى هذه الفترة تعديلات جوهرية تجعلها فى حكم المنشأة حديثا (مصر دائرة أولى ٣٠ يناير ١٩٦١ فى القضية ٥٠٨١ سنة ١٩٥٩) وقد جاء فيه أنه لما كان البناء موضوع النزاع اصلا شقة واحدة مكونة من خمس حجرات ، فأصبحت فى أواخر سنة ١٩٥٧ بفعل المدعى شقتين منفصلتين ، وأدخل فى الاولى بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ ، فهذه تعتبر تعديلات جوهرية تجعل العين المؤجرة فى حكم المنشأة حديثا فى سنة ١٩٥٧ ، وتسرى عليها احكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، ومصر (الدائرة ١٢) فى ٣٠ أكتوبر ١٩٦٠ فى القضية ١٩٦٠/١٧٧ ، ومصر (الدائرة ١٣) فى ١٤ مايو ١٩٦١ فى القضية ٥١٥٣/ ١٩٥٩ .

اما التعديلات غير الجوهرية ، فلا تجعل العين فى حكم المنشأة حديثا ولا تنقلها من سلطان القوانين السابقة الى سلطان القانون الحالى . وقد قضى طبقا لذلك بأن اقامة حائط يفصل شقة النزاع وتحويل المطبخ الى حجرة لا تعتبر تعديلات تجعلها فى حكم المنشأة حديثا (مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ١٩٦١/٣٤) .

وايضا مصر (الدائرة ٩) ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ١٩٦٨/١ ، ٢٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية رقم ٥٤٠٠ لسنة ١٩٦٦ .

وانظر ما تقدم فى نبذة ٢٣ ونبذة ٥٧ وما سيجىء فى النبذة التالية فى الهامش ١٧ مكرر .

(٤) وهى تدخل فى هذه الفئة ولو كان انشاؤها فوق مبانى قديمة تم انشاؤها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ (فى هذا المعنى مصر — الدائرة ٢) فى ٢٣ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ١٩٥٩/٢٧٣٤ . وحكم بأن استحداث هذه الاماكن بعد سبتمبر سنة ١٩٥٢ يمكن أن يثبت بالكشف الرسمى المستخرج من سجلات البلدية (مصر الدائرة ١٣ فى ٢٥ ديسمبر ١٩٥٨ فى القضايا أرقام ٣٤١٤ و ٣٤١٥ و ٣٤١٦ لسنة ١٩٥٨) .

يتم انشاؤها الا بعد ذلك لأن المادة ٥ مكررا (٤) تنص فى فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذى قضى به قانون سنة ١٩٥٨ على المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المبانى التى بدىء فى انشائها دون أن تتم قبل ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨ (٥) • وتملك المحكمة سلطة مطلقة فى تكوين عقيدتها عن حقيقة تاريخ انشاء المكان المؤجر من كافة العناصر المطروحة عليها ومن طريق الاستنتاج والاستقراء وكافة الممكنات العقلية (٦) •

وقد تقدم أن المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢

---

(٥) فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٧٤ سنة ٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٨٦ — ٩٤ وقد جاء فيه انه لا يغير من ذلك اعداد تلك الاماكن للسكنى قبل التاريخ المذكور أو بعده ، وأيضا ٢٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤١ ق ، نقض جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المادة الخامسة مكررا (٤) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة اليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتى يسرى مفعولها اعتبارا من ١٢ يونيه ١٩٥٨ اذ نصت على أنه « ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى : (أولا) المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... » ، فقد دلت وبمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها أن يدخل فى نطاق تطبيقها المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وسواء أعدت للسكنى قبل هذا التاريخ أو بعده ، وقارن عكس ذلك كامل بدوى نبذة ١٧٦ ص ١٥٦ ، والدائرة ١٥ فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ فى القضية ٣٦٢ سنة ١٩٥٩ .

(٦) نقض جنائى ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ .

فاذا اقتنعت المحكمة بأن المكان بدىء فى انشائه قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ بحيث يسرى عليه التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٥٨/٥٥ وادعى المالك ان الاجرة الواردة فى العقد قد روعى فيها هذا التخفيض ، سواء نص على ذلك فى العقد أو لم ينص ، تعين على المحكمة أن تحقق صحة هذا الادعاء حتى اذا ما اقتنعت بصحته رفضت أجراء التخفيض من جديد على الاجرة الواردة فى العقد ، والا اعتبرت الاجرة الواردة فى العقد أجرة غير مخفضة وأجرت عليها التخفيض القانونى (نقض جنائى ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٥٤ — ١١٨) .

ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، تدخل فى الفئة الثانية أى التى يسرى عليهــا القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أى أن أجرتهــا تخفض بنسبة ١٥٪ (٧) ، غير أن عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المــادة ٥ مكررا (٤) على أن « تخفض بنســبة ٢٠٪ الأجور الحــالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ... » ، وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت فى تاريخ معين بتمامها فى هذا التاريخ وبقطع النظر عن تاريخ البدء فى انشائها • وقد أراد المشرع أن يبدد كل شك فى هذا الشأن ، فنص فى الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا (٤) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده » (٨) •

وبذلك أصبحت المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢

---

(٧) أنظر نبذة ٥٧ .

(٨) ويلاحظ ان نص هذه الفقرة الرابعة زائد لان عبارة الفقرة الاولى واضحة وضوحا كافيا ، وقد وجد مثلها فى المادة الرابعة من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفسرت بالمعنى الذى أراد الشارع تأكيده بهذا النص ، فلم يكن ثمت محل لهذا التأكيد ، الا أن يكون الشارع قد لاحظ أن عبارة الفقرة الاولى تشمل بعض الاماكن التى سبق أن سرى عليها قانون سنة ١٩٥٢ فأراد أن يؤكد شمول القانون الجديد لهذا البعض . وهذا ما نستبعده .

وبقطع النظر عن ذلك فان نص الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا (٤) المشار اليه معيب لان عبارته تتسع لاكثر مما يمكن أن يكون المشرع قد قصد اليه ، ذلك أنها تقول ان الاماكن تعتبر منشأة فى ١٨/٩/١٩٥٢ اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى هذا التاريخ أو بعــده . والمعنى الحرفى لهذه العبارة يفيد أنها تجعل جميع المبانى التى كانت معدة للسكن فى ١٨/٩/١٩٥٢ خاضعة لقانون سنة ١٩٥٨ وللتخفيض الذى قضى به ، فى حين أنه من المسلم أن الاماكن التى اعدت للسكنى لغاية ١٧/٩/١٩٥٢ قد خضعت لقانون سنة ١٩٥٢ ولم يقصــد مطلقــا أن يشملها قانون سنة ١٩٥٨ . وكان يجب أن تعرف الفقرة الرابعة الاماكن المقصودة بها بأنها التى انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا منذ ١٨/٩/١٩٥٢ بدلا من قولها « فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعــده » ، وقــد روعى ذلك فى قانون سنة ١٩٦١ .

ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة فى نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضى بتخفيض ١٥٪ وقانون سنة ١٩٥٨ القاضى بتخفيض ٢٠٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك أن يخص هذه الفئة من المبانى دون غيرها بأن يسرى عليها كلا التخفيضين ، أى أن تنفرد هذه الفئة دون غيرها بأن تخفض بنسبة ٣٥٪ فى حين أن ما سبقها لا يخفض الا بنسبة ١٥٪ وما تلاها لا يخفض الا بنسبة ٢٠٪ ، وبماذا يمكن أن يعلل ذلك ؟

ان المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ واضحة الدلالة على أن المقصود بهذا القانون انما هو تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها تنظيم القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، فالقانون الجديد صدر لتكملة التنظيم الذى وضعه القانون السابق أى لتخفيض أجور المبانى التى لم يشملها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ولا يوجد ما يفيد من قريب أو بعيد قصد المشرع الجمع بين كلا التخفيضين القديم والجديد على أية فئة من فئات المبانى . فلابد من التسليم بأن المشرع لم يقصد أن يخضع أجرة أى مبنى الا لأحد التخفيضين اما القديم بنسبة ١٥٪ واما الجديد بنسبة ٢٠٪ .

وازاء ازدواج النصوص ، أى ازاء وقوع هذه الفئة من الأماكن تحت مدلول نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الأماكن تخفيضا بنسبة ١٥٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضا بنسبة ٢٠٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع أى مبنى الا لأحد التخفيضين المذكورين ، فقد رأينا من قبل أنه يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، وأن رفع هذا التعارض يقتضى تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن وهى تقضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فان الجديد ينسخ السابق نسخا ضمنيا فيما تعارضا فيه . وبناء على ذلك يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا قانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الأخير من سريان حكمه

على المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ • فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المبانى ويسرى عليها ابتداء من هـذا التاريخ القـانون الجديد ، أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلا من التخفيض الذى كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ (٩) •

وقد أيدنا فى هذا الرأى أكثر الشراح وسـارت عليـه أغلبيـة الأحكام (١٠) •

---

(٩) ويلاحظ ان الفرق بين القانونين لا يقتصر على الفرق فى نسـبة التخفيض (١٥٪ أو ٢٠٪) • وانما يمتد ايضا الى تعيين اجرة الاسـاس التى يسرى عليها التخفيض بالنسبة المقررة ؛ فهى فى قانون سنة ١٩٥٢ أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر ، وفى قانون سنة ١٩٥٨ أجرة شهر يونيه ١٩٥٨ او أجرة المثل فى ذلك الشهر • فاذا كان هناك عقد سار من سبتمبر ١٩٥٢ الى يونيه ١٩٥٨ دون تغيير فى الاجرة المسماة فيه فتكون هذه الاجرة هى الاساس بالنسـبة التى تطبيق كـل من القانونين • فتخفض بنسبة ١٥٪ من أول أكتوبر سنة ١٩٥٢ الى آخر يونيه ١٩٥٨ ثم ترفع نسبة التخفيض الى ٢٠٪ أبتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ •

اما اذا كانت العين غير مؤجرة فى ١٩٥٢/٩/١٨ فتكون أجرة الاساس فيما يتعلق بها بالنسبة الى الفترة السابقة على اول يوليه ١٩٥٨ هى أجرتها او اجرة مثلها فى سبتمبر سنة ١٩٥٢ ويجرى عليها التخفيض بنسبة ١٥٪ ، وتصبح هذه الاجرة ذاتها هى أجرة الاساس الفعلية فى يونيه ١٩٥٨ فترتفع نسبة التخفيض فيها الى ٢٠٪ •

واذا لم يسبق تأجير العين قبل أول يوليه ١٩٥٨ ، فلا محل لتعيين اجرة الاساس الخاصة بها بالنسبة للمدة السابقة ، وتتعين أجرة الاساس التى تحكم اجرتها فى العقـد الجديد باجرة المثل فى شهر يونيـه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ •

(١٠) أنظر السنهورى ج ٦ ص ٩٦٤ ، محمد لبيب شنب فى شرح عقد الايجار نبذة ٥٥ ص ٧٢ ، عبد الناصر العطار ص ١١٨ ، نعمان جمعة ص ١١١ ، مصر (الدائرة ٥١) بتاريخ ٢٥ مايو سنة ١٩٦٠ فى القضية رقم ٥٢٠٧ سنة ١٩٥٩ (المرفوعة من الدكتور أحمد حشمت ابو ستيت ضـد عبد المجيد اسماعيل بركات) والقضايا المضمونة لها رقم ٢٣٧٣ و ٣١٤٧ و ٢٥٦١ و ١٤٤٠ وقد جاء فيه انه لا خلاف بين الطرفين فى أن عمارة المدعى عليه قد بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ وأنها لم تصبح معدة للسكن الا =

= بعد ذلك ، وحيث ان المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ نصت على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجور الحالية للاماكن التى أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ كما نصت الفقرة الرابعة من المادة ذاتها على تعريف للاماكن التى أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ ، فعرفتها بأنها المبانى التى يكون قد انتهى ابنناء فيها واعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده . وطبقا لهذه النصوص الواضحة ينطبق القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ على جميع الاماكن التى تم انشاؤها منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ولو كان قد بدىء فى انشائها قبل هذا التاريخ ، الا أنه لما كان القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ قد نص فى المادة ٥ مكررا (١) المضافة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أن « تخفض بنسبة ١٥٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الاجرة المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ » كما نصت المادة ٥ مكررا (٣) « لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى :

« أولا — المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون . . . » . ويؤخذ من النص الاخير بطريق مفهوم المخالفة أن حكم المادة ٥ مكررا (١) يسرى على المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك .

ويبين مما تقدم أن المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم يتم انشاؤها الا بعد هذا التاريخ يشملها فى الظاهر كل من القانونين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ويسرى عليها كلا التخفيضين وتنفرد بذلك هذه المبانى ومنها عمارة المدعى بتخفيض مزدوج مع أن ارادة المشرع واضحة فى المذكرة الايضاحية للقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى أنه لم يقصد بالتخفيض الا منع المغالاة فى طلب الاجور المرتفعة عن الاماكن التى بقى تقدير اجرتها متروكا لارادة الملاك وحدهم ولوحظ فيها المغالاة التى جاوزت حد التخفيض الذى سبق اقراره بالنسبة للمبانى التى خضعت لاحكام القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، ومن ثم فان المشرع لم يقصد باصداره القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الى تطبيق أحكامه على المبانى التى تكون قد خضعت للتخفيض الذى قرره القانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ .

وحيث أنه ترتيبا على ما تقدم يتعين الرجوع الى القواعد الخاصة بالتعارض بين القوانين فيما يتعلق بهذه الطائفة من الاماكن ، وتقضى هذه القواعد بأن الأصل فى نسخ التشريع أن يتم بنص صريح يتضمنه تشريع لاحق وقد يكون النسخ ضمنيا . وللنسخ الضمنى صورتان ، فاما أن يصدر تشريع جديد يشتمل على نص يتعارض تعارضا تاما مع نص فى التشريع القديم ، وفى هذه الحالة يقتصر النسخ على الحدود التى يتحقق فيها التعارض . واما أن يصدر تشريع جديد ينظم تنظيما كاملا وضعا من الاوضاع تعرض له تشريع سابق وفى هذه الحالة يعتبر التشريع السابق منسوخا جملة وتفصيلا ولو انتفى التعارض بين بعض نصوص هذا التشريع ونصوص =

= التشريع الذى تلاه (مجموعة الاعمال التحضيرية للقانون المدنى الجزء الاول — مذكرة المشروع التمهيدى للمادة ٢ من القانون المدنى ص ١٩٦) .

وبمقتضى تطبيق القواعد سالفة الذكر يتعين ان يطبق على هذه الطائفة من الاماكن التخفيض بنسبة ١٥ ٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم بنسبة ٢٠ ٪ ويكون التخفيض الجديد ابتداء من يوليه سنة ١٩٥٨ وذلك عن الاجرة المتفق عليها فى العقد أو أجرة المثل فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ اذا لم يكن قد سبق تأجير المكـــان .

وحيث أن أماكن النزاع موضوع هذه الدعاوى لم يكن قد سبق تأجيرها فى أكتوبر سنة ١٩٥٢ ومن ثم يتعين للفصل فى النزاع المطروح تقدير أجرة المثل لهذه الاماكن فى اكتوبر سنة ١٩٥٢ مخفضا بنسبة ١٥ ٪ حتى آخـــر يونيه سنة ١٩٥٨ ومخفضا بنسبة ٢٠ ٪ من أول يوليه سنة ١٩٥٨ وترى المحكمة تحقيق ما تقدم بندب خبير للقيام بالمهمة المدرجة بمنطوق الحكم » .

وأيضا مصر الدائرة الثانية فى ٢٧ يونيه ١٩٦٠ فى القضية رقم ٢١٠٦ سنة ١٩٦٠ ومصر الدائرة ٥٠ فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٦٠ (المرفوعة من الدكتور يوسف فهيم سليمان وآخرين ضد الاستاذ يوسف صلاح الدين المحامى) وقد جاء فيه « ان المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ تدخل فى الفئة الثانية اى التى يسرى عليها القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ أى أن أجرتها تخفض بنسبة ١٥ ٪ ، غير أن عبارة القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الاولى من المادة ٥ مكررا (٤) على أن تخفض بنسبة ٢٠ ٪ الاجور الحالية للاماكن التى انشئت منذ سبتمبر ١٩٥٢ ، وظاهر أن الاماكن تعتبر أنها أنشئت فى تاريخ معين بتمامها فى هذا التاريخ وبغض النظر عن تاريخ البدء فى انشائها . وقد أراد المشرع أن يبدد كل شك فى هذا الشأن ، فنص فى الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكرر (٤) ذاتها على أن تعتبر الاماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيهـــا وأعدت للسكن فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده . وبذلك أصبحت المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة فى نطاق تطبيق كل من قانون سنة ١٩٥٢ القاضى بتخفيض ١٥ ٪ وقانون سنة ١٩٥٨ القاضى بتخفيض ٢٠ ٪ ، فهل قصد المشرع حقيقة بذلك ان يخص هذه الفئة من المبانى دون غيرها بأن يسرى عليها كلا التخفيضين ؟ وازاء ازدواج النصوص اى ازاء وقوع هذه الفئة من الاماكن تحت نص كل من قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ اللذين يفرض أولهما على هذه الفئة من الاماكن تخفيضا بنسبة ١٥ ٪ ويفرض الثانى عليها تخفيضا بنسبة ٢٠ ٪ ، ولضرورة اعمال قصد المشرع من حيث عدم اخضاع اى مبنى الا الى أحد التخفيضين يتعين القول بوجود تعارض بين القانونين ، ويقتضى رفع هـــذا التعارض تطبيق القواعد العامة فى هذا الشأن ، وهى تقضى بأنه اذا تعارض قانون جديد وقانون سابق فان الجديد ينسخ السابق نسخا ضمنيا فيما تعارضا =

غير أن هناك بخلاف ذلك رأيين آخرين فى هذا الشأن :

الأول يغلب نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا (٤) التى عرفت الأماكن التى تعتبر منشأة منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ — وهى التى أضيفت بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ — على دلالة المفهوم المخالف المستفاد من المادة ٥ مكررا (٣ أولا) وهى التى أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ ، ويذهب بناء على ذلك الى أن المكان الذى بدأ انشاؤه قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم يتم الا منذ هذا التاريخ يدخل فى أماكن القسم الثالث دون أماكن القسم الثانى ، فتبقى الأجرة فيه دون تخفيض الى آخر يونيه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول يونيه سنة ١٩٥٨ (١١) .

= فيه . وبناء عليه يعتبر قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا قانون سنة ١٩٥٢ فيما كان يقضى به هذا الاخير من سريان حكمه على المبانى التى بدىء فى انشائها قبل سنة ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، فيقف ابتداء من ١٢ يونيه ١٩٥٨ سريان قانون سنة ١٩٥٢ على هذه المبانى ، ويسرى عليها ابتداء من هذا التاريخ القانون الجديد اى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠٪ بدلاً من التخفيض الذى كان ساريا عليها بنسبة ١٥٪ » .

وايضا الفيوم الابتدائية (الدائرة الرابعة) ١٤ نوفمبر ١٩٦٧ فى القضية رقم ٢٢ سنة ١٩٦٧ مدنى كلى وقد جاء فيه أن الفقه والقضاء قد استقرا أمام هذه النصوص المتعارضة على أن يجعل المكان خاضعا لاحكام القانون ١٩٩/١٩٥٢ فتخفض أجرته بنسبة ١٥٪ الى آخر شهر يونيه ١٩٥٨ ثم تخفض بنسبة ٢٠٪ أعمالا للقانون ٥٥/١٩٥٨ ابتداء من اول يوليه ١٩٥٨ ، أما اذا كان المكان قد انشىء واعد للاستغلال بالفعل قبل ١٨/٩/١٩٥٢ فانه يندرج تحت نصوص المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ ويخرج عن نطاق تطبيق القانون ٥٥/١٩٥٨ . وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٨ فبراير ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٦٠٨ سنة ٩٢ ق .

(١١) كامل محمد بدوى نبذة ١٧٠ ص ١٤٩ و ١٥٠ ، والاحكام التى أشار اليها السنهورى جـ ٦ فى هامش ص ٩٦٦ ويضاف اليها مصر (الدائرة ١٣ برئاسة القاضى رمسيس مرقس منصور) ٢٨ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ١٦٠٨ سنة ١٩٥٩ وقد جاء فيه « انه لا يصح الاخذ بمفهوم المخالفة من نص الفقرة أولا من المادة ٥ مكررا والقول بما يقول به الرأى الاخر الذى تطرحه المحكمة بحق أن القانون ١٩٩/١٩٥٢ يسرى على المبانى التى بدىء =

ويلاحظ على هذا الرأى أنه يهدر مفهوم المخالفة المستفاد من نص المادة ٥ مكررا (٣) ، وهو حكم قانونى تضـــمنه ذلك النص وواجب التطبيق كمفهوم العبارة تماما • وقد اعتبر فعـــلا كذلك منـــذ صدور المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وطبق فعلا على الأماكن المذكورة وخفضت أجرتها فعلا بنسبة ١٥٪ منذ صدور ذلك المرسوم بقانون ، فمن غير المعقول اهدار هذا الحكم والغاء ما تم من تطبيقه خلال ست سنوات ، دون سند أو نص قانونى جديد يقرر ذلك •

والرأى الثانى ، على العكس من الرأى السابق ، يذهب الى أن الأماكن التى نحن بصددها تدخل فى القسم الثانى دون القسم الثالث ، باعتبار أنها منذ صدور القانون ١٩٥٢/١٩٩ مسلم بدخولها فى القسم الثانى وقد خضعت بالفعل للتخفيض الذى قضى به القانون المذكـــور (أو يجب على الأقل أن تخضع له) ، وأن ارادة المشرع واضحة فى عدم

= فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولو لم يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ اذ شرط الاخذ بمفهوم المخالفة ان لا يصطدم هذا المفهوم المخالف بنص آخر • يضاف الى ذلك أن نص المادة ٥ مكررا يقضى بتخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون فكيف يكون للبناء الذى لم يتم انشاؤه أجرة سارية ؟ » .

ونحن لا نرى أين وجد الحكم المذكور النص الذى اصطدم به المفهوم المخالف لنص الفقرة (أولا) من المادة ٥ مكررا المضافة بالقانون ١٩٥٢/١٩٩ وقت صدور هذا النص الاخير حيث ان التعارض لم يوجد الا بعد ذلك بأكثر من خمس سنوات بصدور القانون ١٩٥٨/٥٥ ، أما قبل ذلك فلم يكن المفهوم المخالف للمادة ٥ مكررا يصطدم بأى نص ، ومن المسلم أن التعارض الذى يمنع من الاخذ بالمفهوم المخالف انما هو التعارض الذى يقوم بين هذا المفهوم وبين نص آخر فى صلب القانون ذاته ، أما اذا وجد هذا التعارض بينه وبين قانون آخر لاحق له كما هى الحال بين المفهوم المخالف لنص المادة ٥ مكررا (٣) المضافة بقانون سنة ١٩٥٢ ونص المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فانه لا يمنع من الاخذ بالمفهوم المخالف ، على أن يلجأ فى رفع التعارض بينه وبين النص الجديد الى قواعد التفسير . وكذلك الاعتراض المستند الى نص المادة ٥ مكررا (٢) على تخفيض الاجور السارية وقت العمل بالقانون مردود بأن القانون نفسه نص فى المادة ٥ مكررا (٢) على أن تكون الاجرة بالنسبة للاماكن المذكورة فى المادة السابقة اذا لم يكن قد سبق تأجيرها على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون .

اخضاع المكان الواحد للتخفيضين الذين تقررا بقانونى ١٩٥٢ و ١٩٥٨ وقصر تخفيض سنة ١٩٥٨ على الأماكن التى لم يسر عليها تخفيض سنة ١٩٥٢ ، ومؤدى ذلك خضوع هذه الأماكن للتخفيض بنسبة ١٥٪ من أجرة سبتمبر سنة ١٩٥٢ وعدم خضوعها لتخفيض الـ ٢٠٪ من أجرة يوليه سنة ١٩٥٨ (١٢) .

ومن الأحكام التى ذهبت هذا المذهب ما قضى برفض الدعوى فحسب أى برفض التخفيض المطلوب طبقا لقانون سنة ١٩٥٨ ، دون بحث ما اذا كان المكان طبق عليه تخفيض سنة ١٩٥٢ أم لا (١٣) ، ومنها ما رفض تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وانتقل من ذلك الى البحث فيما اذا كان تخفيض سنة ١٩٥٢ قد طبق على هذا المكان أم لا ، ليبنى على ذلك رفض الدعوى فى حالة الايجاب أو الحكم بالتخفيض طبقا لقانون سنة ١٩٥٢ فى حالة السلب (١٤) .

ويلاحظ على هذا الرأى أنه يهدر نص الفقرة ٤ من المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون ٥٥/١٩٥٨ اهدارا تاما بمقولة أن نصها معيب ، ولكن هذه الحجة لا تكفى لاهدار النص واستبعاده ، وغاية الأمر أنها توجب الالتجاء الى تفسيره بتقريبه من النصوص الأخرى الصادرة معه ، ومن بينها نص الفقرة الأولى من المادة ذاتها التى تنص على أن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليه ١٩٥٨ » ، فان هذه العبارة واضحة فى سريان التخفيض على كل ما تم انشاؤه

---

(١٢) مصر (الدائرة ٤) فى ١٣ ديسمبر ١٩٥٨ فى القضية رقم ٢٧٦٨ سنة ١٩٥٨ (الاستاذ هنرى نصيف المصرى وآخرين) .

(١٣) مصر (الدائرة ١٩) فى ٢٦ ابريل ١٩٥٩ فى القضية رقم ٣٧٩٥ سنة ١٩٥٨ .

(١٤) مصر (الدائرة ٥٠) فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٧٠٤ سنة ١٩٥٨ .

قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ، وواردة فى صيغة مطلقة تشمل ما بدىء فى انشائه قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وما بدىء فى انشائه بعد التاريخ المذكور ، فيبقى بعد ذلك أن الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعده تقع تحت حكم قانون سنة ١٩٥٨ القاضى بتخفيض الأجـرة بنسبة ٢٠٪ ، مع دخولها من قبل تحت حـكم قانون ١٩٥٢ القـاضى بتخفيض الأجرة بنسبة ١٥٪ ، ويبقى أيضا أن نية المشرع واضحة من الأعمال التحضيرية فى عدم الجمع بين التخفيضين بالنسبة لأى مكـان مؤجر ، الأمر الذى يستتبع عدم جواز الجمع بين تطبيق القانونين على مكان واحد ، ويكشف عن عيب فى القانون الجديد من حيث تداخله فيما خضع لنص القانون السابق وتعارضه مع نصه ، مما يقتضى الالتجاه مرة أخرى الى طريق التفسير لرفع هذا التعارض والتوفيق بين سلطان القانونين ، وذلك باعتبار الأماكن التى نحن بصـددها داخلة بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ فى القسم الثانى الذى تحدد أجرته على أساس أجرة شهر سبتمبر سنة ١٩٥٢ مخفضة بنسـبة ١٥٪ طالما بقيت داخلة فى القسم الثانى وحده بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ أى لغاية شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، واعتبار قانون سنة ١٩٥٨ ناسخا ضمنا لقانون سنة ١٩٥٢ فى شأن هذه الأماكن بالذات وناقلا اياها — بمجرد صدوره — من القسم الثانى الذى كانت داخلة فيه بمقتضى قانون سـنة ١٩٥٢ الى القسم الثالث الذى يسرى عليه قانون سنة ١٩٥٨ وتحدد أجرته على أساس أجرة شهر يونيه سنة ١٩٥٨ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ويمكن تعليل ذلك بأن هـذه الطائفة من الأماكن هى أقرب الى ما بدىء فى انشائه بعـد ١٨/٩/١٩٥٢ منها الى ما بدىء فى انشائه فى أوائل سنة ١٩٤٤ والسنوات التالية لها ، ويكون هذا التفسير مؤديا الى مساواتها بالأولى لا بالثانية.

ولا يصح الاعتراض على هذا الحل — كما ذهب الى ذلك حكم ٢٦ أبريل سنة ١٩٥٩ المشار اليه فى الهامش — بأن من شأنه ، مع نص قانون سنة ١٩٥٨ على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية وتعريفه المقصود بالأجرة الحالية بأنها الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال

سنه سابقه على تاريخ العمل بهذا القانون (وهى فى حالتنا الأجـرة الأصلية المتفق عليها فى العقد مخفضة بنسبة ١٥٪) ، أن يؤدى الى الجمع بين التخفيضين ، ذلك الجمع المسلم بوجوب تفـاديه لأنه لم يخطر ببال المشرع ، بل الثابت أن ارادة المشرع كانت متجهة الى عدمه ، لا يصح الاعتراض بذلك اذ يمكن رده بأن عبارة « الأجرة الحالية » الواردة فى الفقرة الأولى وتعريف المشرع اياها فى الفقرة الثانية من المـادة ٥ مكررا (٤) لم ينظر فيها الا الى الحالة العادية الغالبة وهى الحالة التى لا يكون فيها المكان المؤجر قد سبق خضوعه الى التخفيض القانونى الـذى تقرر فى سنة ١٩٥٢ ، أما الحالة الشـاذة التى نحن بصددها والتى نشأت من وقوع هذه الطائفة من الأماكن تحت مدلول نص كلا القانونين المتعاقبين ، فلم تكن ملحوظة عند النص فى قانون سنة ١٩٥٨ على خفض الأجرة الحالية وعلى تعريف المقصود بهـذه الأجرة •

ولذلك فان هذا التعريف لم يقصد به الا الأجرة المتفق عليها فى العقد أو التى خفضت بعد العقد باتفاق الطرفين • أما الأجرة المخفضة بموجب قانون سنة ١٩٥٢ فلم تكن هى المقصودة بتعريف الأجرة الحالية، واذن يتعين اذا أريد خفض أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ عملا بقانون سنة ١٩٥٨ أن تعتبر الأجرة المتفق عليها فى العقد أساسا لهذا التخفيض الجديد ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٥٨ •

على أننا نعترف بأن هذا الحل وأى حل آخر يمكن التفكير فيه فى ظل النصوص الحالية ان هى الا حلول اضطرارية يلجئنا اليها — نحن وغيرنا من رجال القانون — عيب الصياغة الذى جعل قانون سنة ١٩٥٨ يشمل بحكمه فئة من المبانى شملها قانون سنة ١٩٥٢ ، ولكنا نرى أن الحل الذى نقول به هو — مع كل ما يمكن أن يوجه اليه من اعتراض — أقرب الحلول الى احترام النصوص القـانونية الصريحة وأدناها الى تحقيق العدالة عند تطبيق هذه النصوص بل وربما كان هو الوحيد الذى

يوفق بين هذين الهدفين ، لأن مذهب القائلين بدخول هذه الطائفة من الأماكن في القسم الثاني فقط وخضوعها لتخفيض ١٥٪ من أجرة سبتمبر سنة ١٩٥٢ يؤدي الى اهدار النصوص الصريحة التي وردت في قانون سنة ١٩٥٨ شاملة هذه الطائفة من الأماكن ، ولأن المذهب القائل بخضوع هذه الأماكن لتخفيض ٢٠٪ من أجرة يونيه ١٩٥٨ فقط تطبيقا للقانوء ١٩٥٨/٥٥ يؤدي الى اهدار نصوص قانون سنة ١٩٥٢ التي سرت وطبقت فعلا على هذه الأماكن حتى شهر يونيه سنة ١٩٥٨ ، ولأن الرأي الذي قد يؤدي اليه ظاهر النصوص بتطبيق قانون سنة ١٩٥٨ على هذه الأماكن فوق ما سبق تطبيقه عليها من تخفيض بمقتضى قانون سنة ١٩٥٢ من شأنه أن يلحق بأصحاب هذه الأماكن ظلما فادحا ويضعهم في مركز شاذ دون سائر أصحاب الأماكن المؤجرة ما كان المشرع ليقره بأي حال لو خطر بباله أن تطبيق النصوص سيؤدي اليه •

ولذلك اقترحنا علاجا لهذا الوضع أن يتدخل المشرع بتعديل قانون سنة ١٩٥٨ تعديلا بسيطا يزيل عنه هذا العيب ويجعل تطبيقه سهلا لا يثير خلافا ، وذلك بأن يستبدل بعبارة « الأماكن التي أنشئت منذ ١٩٥٢/٩/١٨ » الواردة في الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا (٤) عبارة « الأماكن التي تم انشاؤها بعد ١٩٥٢/٩/١٨ » وأن تحذف عبارة الفقرة الرابعة من تلك المادة حذفا بلا مقابل حيث تصبح عبارة الفقرة الأولى بعد تعديلها في غنى عن كل تفسير أو تعريف • واذا أريد الابقاء على الفقرة الرابعة المذكورة فليكن تعديلها بتغيير نهايتها فقط باستبدال عبارة « ١٩٥٢/٩/١٨ » بعبارة « في تاريخ ١٩٥٢/٩/١٨ أو بعده » فيصبح نصها المعدل على الوجه الآتي :

« وتعتبر الأماكن منشأة في التاريخ المشار اليه في هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى بعد ١٩٥٢/٩/١٨ » •

وفي انتظار تدخل المشرع لاجراء هذا التعديل عرض الأمر على

محكمة النقض ، فأخذت فيه بالرأى الذى نادينا به ودافعنا عنه طوال السنين الماضية منذ صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، فقررت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٥٤٣ سنة ٤٠ ق (١٥) أن الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ وتم انشاؤها بعد ذلك وقبل صدور القانون ١٩٥٨/٥٥ تخضع أولا للقانون ١٩٥٢/١٩٩ ثم تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ ابتداء من تاريخ العمل به ، فترفع نسبة التخفيض فيها الى ٢٠٪ ، وقالت فى ذلك « ان مؤدى ما تنص عليــه المادة ٥ مكررا (٤) من قانون ايجار الأماكن المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ أن يشمل نطاق تطبيقها — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون وهو ١٢ يونيه ١٩٥٨ — تلك الفئة من المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ولم تتم الا بعد هذا التاريخ ، ومن ثم فانها تدخل فى مجال تطبيق أحكام المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ وكذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ ، واذا كانت المذكرة الايضاحية للقانون الأخيــر واضحة الدلالة فى أن المقصود به تنظيم أجور الأماكن التى لم يشملها المرسوم بقانون السابق عليه بسبب انشائها بعد تاريخ العمل به ، ولا تفيد ارادة المشرع الجمع بين كلا التخفيضين المقررين بالقانونين ، فان هذه الأمكنة تخضع لأحكام المرسوم بقــانون رقم ١٩٥٢/١٩٩ بتخفيض أجرتهــا بنسبة ١٥٪ حتى آخر يونيه ١٩٥٨ ، ثم تصير نسبة التخفيض بمعدل ٢٠٪ ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ اعمالا للقانون ١٩٥٨/٥٥ (١٦) .

غير أنه يلاحظ أن المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ يقضى بخفض أجرة سبتمبر ١٩٥٢ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر بنسبة ١٥٪ ، وان القانون ١٩٥٨/٥٥ يجعل أجرة الأساس التى يسرى عليها التخفيض

---

(١٥) مجموعة احكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ .

(١٦) وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٤ ديسمبر ١٩٧٥ مجمــوعة أحــكام النقض ٢٦ — ١٦٨٦ — ٣١٥ ، ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٧٣٣ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ ، ٢٨ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠١ سنة ٤٦ ق .

بنسبة ٢٠٪ هى أجرة شهر يونيه ١٩٥٨ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر ، فلا يكفى رفع نسبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ ابتـــداء من أجرة شهر يوليه ١٩٥٨ اذا كانت أجرة المثل فى يونيه ١٩٥٨ تزيد على أجرة المثل فى سبتمبر ١٩٥٢ ، بل يتعين فى هذه الحالة البحث عن أجرة المثل فى يونيه ١٩٥٨ واجراء التخفيض عليها بنسبة ٢٠٪ دون الاكتفـــاء برفع نســبة التخفيض من ١٥ الى ٢٠٪ من أجرة سبتمبر ١٩٥٢ ولو كانت هذه الأجرة الأخيرة ثابتة لأنها لا يصح اعتبارها هى ذاتها أجرة يونيه ١٩٥٨ الا اذا قام الدليل على ذلك .

كذلك لا يكفى أن يطبق الحكم القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ بتخفيض الأجرة المعمول بها وقت صدوره بنسبة ٢٠٪ دون مراعاة لانطبـــاق المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ على العين المؤجرة فى الفترة السابقة عليه . فاذا ترتب على خطئه هذا أن حجب الحكم نفسه عن مناقشة ما ساقه الطاعنان من دفاع قوامه انهما راعيا عند التعاقد أحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩/١٩٥٢ وأن الأجرة المبينة فى العقــد مخفضة فعــلا بمقدار ١٥٪ عن أجرة المثل فى شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وهو دفاع جوهرى قد يكون من شأن تمحيصه تغيير وجه الرأى فى الدعوى ، وكان لا يشفع لتبرير قضاء الحكم قوله انه ثبت لديه أن هذا المرسوم بقانون الأخير لم يطبق فعلا ، لأن هذه العبارة المرسلة لا يبين منها كيفية وصوله الى هذه النتيجة ولا توضح أسانيد الترجيح لأدلة نفى حصول التخفيض بالفعل ، فانه يكون قاصر البيان علاوة على الخطأ فى تطبيقه القانون (١٧)

٦٩ — حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ — كان حكم أجرة هذه الطائفة من الأماكن حتى آخر يونيه ١٩٥٨ حكم أجرة الطائفة

---

(١٧) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحــكام النقض ٢٧ — ٧٦٤ — ١٤٨ .

السابقة حتى آخر سبتمبر ١٩٥٢ (١٧مكرر) ، أى انه لم يكن يسرى عليها حكم المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا حكم المادتين ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) المضافتين بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ (١٨) ، فكانت هذه الأجرة يحددها اتفاق الطرفين دون قيد أو حد الا ما يفرضه عليها القانون الاقتصادى ، قانون العرض والطلب .

وكان العاقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة ، يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الامتداد الاتفاقى أو مدة تجديده تجديدا صريحا أو ضمنيا أو مدة الامتداد القانونى الذى تقضي به أحكام القانون المدنى (١٨مكرر) .

(١٧مكرر) وكما تقدم بمناسبة الطائفة الثانية من الاماكن فى نبذة ٥٧ ، فانه اذا كان المكان داخلا أصلا فى القسم الثانى ثم أدخلت عليه أو على جزء منه تغييرات جوهرية تجعله فى حكم المنشأ بعد ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ ، فان أجرته تكون حرة منذ انشائه الى حين صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فيسرى عليه هذا القانون وتخفض أجرته بنسبة ٢٠٪ ، وتطبيقا لذلك حكم بأنه اذا كان المكان أصلا شقة واحدة ، مكونة من خمس حجرات ، ثم ادخلت عليه بعض تعديلات من فتح أبواب وسد أبواب ونوافذ واقامة حوائط ، لقسمة الشقة الى شقتين منفصلتين ، فان هذه التعديلات تعتبر جوهرية . واذا تمت بعد ١٨/٩/١٩٥٢ ، فان هاتين الشقتين تدخلان فى القسم الثانى ويسرى عليهما قانون سنة ١٩٥٨ ، مصر (الدائرة الاولى) ٣٠ يناير سنة ١٩٦١ فى القضية رقم ٥٠٨٩ سنة ١٩٥٩ ، وبالعكس من ذلك حكم بأن اقامة حائط فصل شقة النزاع عن غيرها وتحويل المطبخ الى حجرة لا يعتبر تعديلات جوهرية تجعل الشقة فى حكم المبانى المنشأة حديثا (مصر الدائرة الثانية ٣٠ سبتمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٣٤ سنة ١٩٦١) .

(١٨) وذلك فيما عدا الاماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٨/٩/١٩٥٢ ولم تتم الا بعد ذلك ، حيث تقدم فى النبذة السابقة انها خضعت منذ تمام انشائها الى قانون سنة ١٩٥٢ ثم منذ أول يوليه ١٩٥٨ الى قانون سنة ١٩٥٨ ، فلم تكن أجرتها حرة فى الفترة ما بين أول أكتوبر ١٩٥٢ وأول يوليه ١٩٥٨ .

(١٨مكرر) أنظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ وما بعدها .

وقد ثار البحث فيما اذا كان تقيد المؤجر بالأجرة المتفق عليها لمكان مما يدخل فى هذه الطائفة يقف عند حد المدة المذكورة آنفا فحسب ، أم يستمر أيضا طوال مدة بقاء المستأجر فى العين المؤجرة اذا بقى فيهـا بعد انقضاء المدة المشار اليها فيما تقدم وبناء على الامتداد القانونى الذى يقرره التشريع الخاص ، وبعبـارة أخرى أكان يحق للمؤجر أن يسترد حريته فى تحديد الأجرة من جـديد ، بمجرد انتهاء مدة العقد الأصلية أو المجددة أو الممتدة وفقا للقواعد العامة» فيفرض على المستأجر الذى يبقى شاغلا العين بمقتضى التشريع الخاص رفع الأجرة ؟

كان القول بالإيجاب هو الذى يتبادر الى الذهن ، وذلك لخـلو القانون من كل نص مقيد لأجرة هذه الأماكن .

غير أنه بامعان النظر يتضح أن هذه الأماكن خاضعة لجميع أحكام التشريع الخاص فيما عدا تحديد الأجرة فقط ، واذن فهى كانت خاضعة للحكم الذى يمنع المؤجر من طلب الاخلاء ولو انتهت مدة العقد الا اذا كان ذلك لأحد المسوغات التى نص عليها القانون ، وبالتالى فقد كان من حق المستأجر البقاء فى العين بعد انتهاء مدة عقده والى حين صـدور تشريع آخر يسلبه هذا الحق . وليس يتفق مع حق المستأجر هـذا أن يسترد المؤجر عند نهاية مدة العقد حريته فى زيادة الأجرة الى أى حد يشاء اذ يكون ذلك سلاحا فى يده يستطيع به ارغام المستأجر على اخلاء العين المؤجرة خلافا للحكمة المقصودة من التشريع الخاص ، فيتعين القول — ابقاء على حق المستأجر فى البقـاء فى العين المؤجرة — بأن المؤجر يتقيد بالأجرة التى اتفق عليها عند التأجير طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة بموجب أحكام التشريع الخـاص ولا يجوز له طلب زيادتها الا اذا وجد مسوغ لذلك كمـا تقدم بشأن الفئة الأولى من الأماكن (١٩) .

---

(١٩) فى هذا المعنى ايضا السنهورى جـ ٩ ص ٩٦٩ نبذة ٥٩٦ . وانظر ما تقدم فى نبذة ٥٨ .

وكذلك كان يتقيد المستأجر بالأجرة المتفق عليها طوال مدة بقائه فى العين المؤجرة ، فلم يكن يجوز له الزام المؤجر بخفضها الا اذا وجد مسوغ لذلك وفقا للقواعد العامة أو قضى المشرع بالتخفيض كما فعل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وكان حسب المستأجر أنه يملك — اذا رأى أنه صار مغبونا فى الأجرة — أن يخلى العين المؤجرة • فينهى بارادته المنفردة التزاماته قبل المؤجر فى حين أن الأخير لم يكن يملك ذلك •

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بارادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائى ، كان المؤجر يسترد حريته فى تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد فى ذلك بالأجرة السابقة • ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الاجارة الجديدة • فاذا أجر ، تقيد بالأجرة التى اتفق عليها طوال مدة بقاء المستأجر الجديد فى العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٢٠) •

وسيجىء أن المؤجر لم يكن يجوز له فى سبيل المحافظة على حريته فى تحديد الأجرة عند انتهاء مدة العقد الاتفاقية أن يشترط على المستأجر فى العقد أن يخلى العين بمجرد انتهاء تلك المدة وألا يتمسك بالامتداد التلقائى الذى يقرره التشريع الخاص لأن اشتراط ذلك عند التأجير يعتبر مخالفا النظام العام ويقع باطلا ولا يعمل به •

٧٠ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ — قضت المادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى فقرتها الأولى بأن « تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر سنة ١٩٥٢ ، وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة

(٢٠) أنظر ما تقدم فى نبذة ٥٨ .

عن شهر يوليه سنة ١٩٥٨ (٢١) •

ويلاحظ أن الخفض فى هذه الحالة يتم بقـوة القانون ابتداء من شهر يوليه ١٩٥٨ كما هو الشأن فى الخفض الذى تقرر بالنسبة للفئة السابقة من الأماكن (٢٢) ، ودون توقف على طلب المستأجر اياه كما هو الشأن فيما يتعلق بالزيادة التى أجاز القانون للمؤجر تقاضيها عن الفئة الأولى من الأماكن حيث اشترط هناك فى استحقاق الزيادة حصول مطالبة بها من المؤجر • ويترتب على ذلك أنه اذا استمر المستأجر بعـد يوليه ١٩٥٨ يدفع الأجرة المسماة كاملة عدة أشهر ، كان له الحق فى أن يطالب فى أى وقت باسترداد الـ ٢٠ ٪ التى قبضها المؤجر دون حق ابتداء من أجرة يوليه ١٩٥٨ فى حين أن المؤجر الذى يجوز له بالنسبة للفئة الأولى من الأماكن تقاضى زيادة فى الأجرة لا يكون له حق فى هـذه الزيادة الا ابتداء من اخطاره المستأجر برغبته فى اقتضاء هذه الزيادة على الوجه المتقدم بحيث اذا سكت عن ذلك مدة طويلة لا يكون له حق فى شىء عن المدة التى مضت •

وكما تقدم بشأن الفئة السابقة من الأماكن فى نبذة ٥٩ فان القول بأن الخفض يتم بقوة القانون لا يعنى أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به ، بل يعنى فقط أنه اذا ما رفع أمره الى المحكمة تعين أن تقضى به اعتبارا من أجرة شهر يوليه ١٩٥٨ ، ولكن لابد من أن يستصدر المستأجر حكما بالتخفيض أو

---

(٢١) وقد تقدم فى نبذة ٦٨ أن هذا التخفيض يسرى حتى على الاماكن التى خضعت قبل ذلك منذ انشائها لقانون ١٩٥٢ وخفضت بنسبة ١٥٪ لانها بدىء فى انشائها قبل ١٩٥٢/٩/١٨ ولم يتم انشاؤها الا بعـد ذلك التاريخ ، فشملها بسبب ذلك الحكم قانون سنة ١٩٥٨ وأصبحت واجبة التخفيض بنسبة ٢٠٪ من الاجرة الاصلية ابتداء من أول يوليه ١٩٥٨ بدلا من خضوعها الى التخفيض بنسبة ١٥٪ •

(٢٢) انظر نبذة ٥٩ .

يحصل على موافقة المؤجر عليه حتى تبرأ ذمته من الفرق ، والا فان ذمته تعتبر مشغولة بهذا الفرق ويجوز للمؤجر أن يستصدر به أمر أداء ، ولا تصح المعارضة فى هذا الأمر استنادا الى نص قانون التخفيض فحسب ، بل يلزم تعزيز ذلك برفع دعوى التخفيض على الأقل ، فتقف المعارضة المذكورة الى أن يفصل فى هذه الدعوى الأخيرة (٢٣) • واذا رفضت دعوى التخفيض زال سبب المعارضة وتأيد أمر الأداء واعتبر المستأجر متأخرا فى وفاء الأجرة الكاملة ، فان كان سبق تكليفه بالوفاء ورفع دعوى الاخلاء عليه تعين الحكم عليه بالاخلاء (٢٤) ، ما لم تقدر المحكمة أن منازعته فى التخفيض كانت منازعة جدية يلتمس له العذر فيها ، فيجوز لها اعتبار شرط الامتناع عن وفاة الأجرة غير المتنازع فيها غير متوافر وأن ترفض بناء على ذلك الحكم بالاخلاء (٢٥) • وحتى اذا لم تأخذ المحكمة بهذا العذر لصالح المستأجر ، فانه يجوز لهذا الأخير طبقا للمادة ١٨ فقرة ب من القانون ١٩٨١/١٣٦ والنص المقابل لها فى القوانين السابقة أن يتفادى صدور حكم الاخلاء اذا دفع الأجرة المستحقة عليه وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية الى ما قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى (٢٦) •

وقد عنى المشرع ببيان المقصود بالأجور الحالية فى هذا الصدد

---

(٢٣) فى هذا المعنى ايضا السنهورى جـ ٦ ص ٩٥٩ هامش ١ •

(٢٤) مصر الابتدائية (الدائرة الثانية) ١٨ يونيه ١٩٦١ فى القضية رقم ٢٤٣٠ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه أنه كان يتعين على المستأجر أن يفى بالاجرة المتفق عليها ، متربصا صدور الحكم بالتخفيض فى دعوى التخفيض التى رفعها ، ثم يعود بعد ذلك بما دفعه زائدا ، والقول بغير ذلك يجعل تطبيق القانون موكولا للافراد دون القضاء ، ومن حيث أن المدعى عليه لم يوف الاجرة كاملة ومضت المهلة القانونية دون الوفاء الكامل ، فان دعوى الاخلاء تكون قد استقامت لها مقوماتها ، ويتعين الحكم بالاخلاء . انظر أيضا ما سيجىء فى نبذة ١٤٣ •

(٢٥) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٤٣ .

(٢٦) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٤٧ .

بأنه الأجرة التى كان يدفعهـا المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون (٢٧) ، أو الأجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل (الفقرة الثانية من المادة ٥ مكررا (٤)) ، وذلك خلافا للمقصود بالأجرة الحالية المنصوص عليها فى المادة ٥ مكررا (١) بالنسبة الى الفئة السابقة من الأماكن حيث لم يورد المشرع مثل هذا التحديد .

ويبدو أن المشرع انما اتجه فى القانون رقم ٥٥/١٩٥٨ الى تحديد المقصود بالأجور الحالية على هذا الوجه ليرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحايلهم على القانون ، وذلك لأن الاقتراحات التى سبقت صدور هذا القانون واعداد نصه ومناقشته واصداره قد استغرقت وقتا طويلا عرف فى أثنائه أن المشرع يزمع أن يصدر قانونا بتخفيض الأجور الحالية ، فعمد المؤجرون فى العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها بأجر أكثر من المتفق عليه حقيقة حتى اذا ما صـدر التشريع الجديد قاضيا بالتخفيض لم ينلهم منه كبير ضرر ، ففطن المشرع الى ذلك وقرر أن العبرة بالأجرة الواردة فى العقد أو التى كان المستأجر يدفعها فعلا خلال سنة سابقة أيتهما أقل . ومؤدى ذلك أن العبرة فى الأصل بالأجرة الواردة فى العقد ، الا اذا ثبت أن المستأجر كان يدفع طوال السنة السابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ أجرة أقل منها ، فتكون العبرة بهذه الأجرة الأقل (٢٨) .

---

(٢٧) وليس يلزم أن يكون المستأجر الحالى هو نفسه الذى يدفع اجرة اقل خلال السنة السابقة على العمل بالقانون الجديد ، بل يكفى ان يثبت أن الاجرة التى كانت تدفع فعلا عن العين ذاتها خلال السنة السابقة أقل من الاجرة المسماة فى العقد ولو كان دفعها من مستأجر سابق .

(٢٨) وهذا هو المعنى المستفاد من النص على « الاجرة التى كـان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون » اذ أن عبارتى « كان يدفعها » و « خلال سنة سابقة » تفيدان استمرار دفع الاجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع اجرة مخفضة ولو مرة واحدة فى شهر واحد من اشهر السنة السابقة كمـا ذهب البعض الى ذلك (انظـر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق الواردة أسبابه فى الهامش ١٢ من ص ٣٩٨ ضمن نبـذة ٨٠) .

=

ويقع على المستأجر الذى يتمسك بذلك عبء اثباته ، ولأن محل الاثبات فى هذه الحالة واقعة تخالف الثابت بالكتابة فى عقد الايجار ، فان الأصل فيها وجوب اثباتها بالكتابة . فاذا قدم المستأجر ايصالات صادرة من المؤجر نفسه تفيد أن الأجرة التى كان يدفعها هو أو مستأجر سابق طوال سنة سابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ كانت أقل من الأجرة المسماة فى العقد ، كانت هذه الايصالات دليلا كتابيا كاملا وتعين اعتبار الأجرة الواردة بها هى أجرة الأساس التى يسرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ . أما اذا كانت الايصالات التى قدمها المستأجر تأييدا لادعائه صادرة من مؤجر سابق ، فانها لا تكون حجة على المؤجر الحالى الا اذا كانت غير منكورة ممن نسبت اليه وكان لها تاريخ ثابت على تاريخ نشوء حق المؤجر الحالى . فاذا لم تكن لها هذه الحجية أمكن اعتبارها قرينة يجوز الاسترشاد بها فى الحالات التى يوجد فيها أحد المسوغات التى جعلها القانون تجيز الاثبات بالبينة والقرائن فيما يجب أصلا اثباته بالكتابة كمبدأ الثبوت بالكتابة والمانع من الحصول على دليل كتابى أو عن تقديم هذا الدليل والاحتيال على القانون (٢٩) . ولأن الغالب فى المستأجر الذى يدعى أنه كان يدفع أجرة أقل من الأجرة المسماة فى العقد طوال سنة سابقة على صدور القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ أن يعزو تحرير

= واذا فرض أن الاجرة كانت قد خفضت فى السنة السابقة على ١٢ يونيه ١٩٥٨ دفعتين متتاليتين ، تفصل بينهما بضعة أشهر . فيبدو أن شرط استمرار التعامل باجرة مخفضة بعينها طوال السنة السابقة لا يكون متوافرا . ولكن بامعان النظر يتضح أن التخفيض الاخير يشمل التخفيض السابق ، فلا اقل من ان يعتبر ذلك التخفيض السابق مستمرا طوال السنة المطلوبة . ومثل ذلك أن تكون الاجرة فى العقد المبرم سنة ١٩٥٥ قدرها ٢٠ جنيها وأن تخفض من أول أبريل ١٩٥٦ الى ١٨ ج ثم من أول يناير ١٩٥٨ الى ١٦ ج ، فتعتبر الاجرة الأقل التى استمرت السنة السابقة كلها هى ١٨ ج .

(٢٩) انظر مؤلفاتنا فى أصول الاثبات فى المواد المدنية ط ٤ جـ ٢ سنة ١٩٨٦ نبذة ٤٠٥ ص ٥٤١ وما بعدها ، وموجز أصول الاثبات سنة ١٩٥٧ نبذة ٢٢١ ص ٢٧٩ وما بعدها ، وقواعد تقييد الأدلة واطلاقها سنة ١٩٧٤ نبذة ٤٠٢ ص ١٢٩ وما بعدها .

العقد بأجرة أكثر من الأجرة التى يدعى أنه كان يدفعها الى قصد المؤجر اخفاء الأجرة الحقيقية احتيالا على القانون الذى كان مزمعا صدوره ، فانه يجوز له أن يثبت تلك الأجرة الحقيقية بالبينة والقرائن بعد أن يثبت وجود قرائن قوية على قصد المؤجر التحايل على القانون ولا يكتفى منه بمجرد الادعاء بقصد التحايل حتى يجوز له اثبات الأجرة الحقيقية بالبينة . أما اذا لم يدع المستأجر بقصد المؤجر التحايل على القانون وانما اكتفى بالادعاء بأن المؤجر كان قد أجرى له تخفيضا على الأجرة المسماة فى العقد لأى سبب كان فلا يقبل منه اثبات ذلك بالبينة والقرائن .

واذا أثبت المستأجر أنه كان يدفع أجرة تقل عن الأجرة المسماة منذ أقل من سنة ، فلا يعتد بالأجرة الحالية وانما يعتد بالأجرة المسماة (٣٠) .

والحكم الموضوعى السابق عادل ولا غبار عليه بالنسبة الى فريق

---

(٣٠) مصر الابتدائية ٢٤ ديسمبر ١٩٥٨ فى القضية رقم ٣٠٠١ سنة ١٩٥٨ المحاماة ٤٠ — ٤١٩ — ٥٢ وقد جاء فيه : ان قول المادة ٥ مكرر من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى أضيفت بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ « تخفض بنسبة ٢٠٪ الاجور الحالية وذلك ابتداء من شهر يوليه ١٩٥٨ . والمقصود بالاجرة الحالية فى احكام المادة ٥ مكررا (٤) الاجرة التى كان يدفعها المستاجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون او الاجرة الواردة فى عقد الايجار ايتهما اقل » ، يدل على انه لا يعدل عن الاجرة المسماة فى العقد الحالى الموجود وقت العمل بالقانون الا اذا كانت الاجرة استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقياسا للمفاضلة بينها وبين الاجرة المسماة فى العقد موضوع النزاع فيرجح بينهما على اساس ايتهما اقل ، فاذا لم تكن الاجرة المدعاة استمرت سنة كاملة فلا تصلح لهذه المفاضلة امام صراحة النص .

وفى هذا المعنى ايضا مصر (الدائرة ٣١) بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٦٢ فى القضية رقم ٧٨٠ سنة ١٩٦٢ المرفوعة من السيد محمد حواش ضد السيد محمد سيد جاويش ، وايضا محمد لبيب شنب نبذة ٥٥ ص ٧١ ، انظر ما سيجىء فى نبذة ٨٠ ، وقارن عكس ذلك السنهورى جـ ٦ نبذة ٥٩٢ ص ٩٧١ ، كامل بدوى نبذة ١٧٧ ص ١٥٧ .

من المؤجرين الذين احتاطوا لصدور قانون التخفيض ، فاشترطوا تحرير عقود الايجار بأجرة صورية مغالى فيها • غير أن فريقا آخرا منهم كان مرتبطا بعقوده قبل كل تفكير فى هذا التخفيض الجديد فلم يخطر بباله أن يزيد الأجرة المسماة فيها زيادة صورية ثم رأى بعد انتهاء مدة العقد الأصلية أو أية مدة من مدد التجديد أو الامتداد لظروف خاصة بالمستأجر أو لرغبته فى الاحتفاظ بمستأجر بعينه أن يخفض له الأجرة بعض الشىء• فهذا الفريق الأخير يختلف عن الفريق الأول ليس فقط فى أنه لم يزد الأجرة صوريا أو لم يغال فى تقدير الأجرة بل انه سبق التشريع الجديد وبادر من تلقاء نفسه الى اجراء تخفيض فى الأجرة كان يستحق عليه ثناء وتشجيعا ، ولم يكن يصح أن يضار به ضررا بليغا بالزامه بهـذا التخفيض الاختيارى فوق الزامه بالتخفيض الاجبارى الذى فرضه القانون •

وعندى أنه كان جديرا بالمشرع أن يميز بين هذين الفريقين من المؤجرين وأن يقصر الحكم الذى أورده على الحالة التى يثبت فيها أن الأجرة المسماة فى العقد أجرة صوريه لم يقصد الالتزام بهـا بتاتا ، فعندئذ يكون من العدل الاعتداد بالأجرة الفعليـة • أما حيث يثبت أن الأجرة المسماة كانت أجرة حقيقية ، وأن المؤجر قد قبل بعد مدة من ابرام العقد تخفيضها ، فان العدالة تقتضى أن تتخذ الأجرة المسماة — لا الأجرة المخفضة — أساسا لتطبيق القانون الجديد وللتخفيض بنسبة ٢٠٪ •

هذا ولا يوجد فى نص الفقرتين الأولين من المادة ٥ مكررا (٤) ما يفيد تقييد حرية المؤجر فى تحديد الأجرة عند عقد اجارة جديدة بعد خلو العين من المستأجر الذى كان يشغلها وقت صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو اذا لم تكن العين اذ ذاك مؤجرة الى أحد أصلا ، كأن كان المالك نفسه يشغلها أو كان انشاؤها لم يتم ولم تؤجر بعد الى أحد •

غير أن الفقرة الثالثة من المادة ذاتها تفيد هذا التقييد من طـريق

نصها على أنه « اذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكـــام هذا القانون » ، اذ هى بذلك تقيد المؤجر بأجرة المثل عند تأجيره هذا النوع من الأماكن اذا لم يكن قد سبق تأجيره ، وتفيد من باب أولى تقييد المؤجر بالنسبة لما سبق تأجيره من هذه الأماكن بالأجرة السابقة أو بأجرة المثل مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وبناء على ذلك يكون القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ قد وضع لهـــذه الفئة من الأماكن حدا أعلى من الأجرة لا يجوز الاتفاق على أزيد منه ، وتسرى عليه جميع أحكام الحـــد الأعلى المعين للفئتين السابقتين من الأماكن (٣١) ، فيما عدا الأساس الذى يحسب بموجبه هذا الحد ، فانه بالنسبة الى هذه الفئة من الأماكن ليس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مضافا اليها النسبة القانونية كما فى الفئة الأولى ، ولا أجرة سبتمبر ١٩٥٢ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مخفضة بنسبة ١٥٪ كما فى الفئة الثانية ، بل الأجرة المسماة فى العقد السارى فى يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن هذا المكان ذاته طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل (٣١مكرر) ، والا فأجرة المثل عن شهر يونيه ١٩٥٨ مع تخفيض هـــذه أو تلك بنســـبة ٢٠٪ (٣٢) .

---

(٣١) انظر ما تقدم فى نبذة ٤٢ وما بعدها ، وفى نبذة ٦٥ و ٦٦ .

(٣١مكرر) نقض مدنى ٢٥ مارس ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٧٢ سنة ٤٧ ق . وقد جاء فيه أن الاجرة الواجب اتخاذها اساسا للتخفيض الـــذى قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ هى الاجرة الحقيقية التى انعقـــدت عليها ارادة المتعاقدين عند بدء التأجير او التى اتفق عليها فيمـــا بعد متى استمر المستأجر فى دفعها خلال السنة السابقة على العمل بالقانون المذكور .

(٣٢) فى هذا المعنى نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق . ولا يصـــار الى اجـــرة المثل الا اذا تعـــذر الوصـــول الى الاجرة الفعلية اى الواردة فى العقد الذى يدخل فى مدته شهر يونيه ١٩٥٨ او التى كان المستاجر يدفعها خلال سنة سابقة على ذلك ايتهما اقل ، لانه طالما أن فى الامكان الوصول الى هذه الاجرة الفعلية فلا يجوز الالتجاء الى =

والعبرة فى تعيين أجرة المثل بأجرة مكان مماثل (٣٣) من الأمكنة التى سرى عليها القانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، أى من الأمكنة التى كانت أجرتها حرة حتى صدور ذلك القانون ولم يطبق عليها التخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، فاذا كان هنـاك مبنى أنشىء قبل ١٨/٩/١٩٥٢ وسرى عليه ما قضى به هـذا القانون الأخير من تخفيض بنسبة ١٥٪ من أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، ثم أنشئت به بعد ذلك طوابق أخرى لم يسبق تأجيرها قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، فان الطوابق الجديدة تحدد أجرتها على أساس أجرة المثل فى شهر يونيه ١٩٥٨ مخفضة بنسـبة ٢٠٪ ، ولا تصلح أجرة الطوابق السابقة السفلى لاعتبارها أجرة المثل بالنسبة للطبقات الجديدة (أولا) لأن أجرة الطوابق السفلى سبق أن خضعت للتخفيض بنسبة ١٥٪ فلا يصح أن تتخذ هى أساسا لأجرة الطوابق الجديدة ثم تخفض مرة أخرى بنسبة ٢٠٪ عملا بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، و (ثانيا) لأن هـذا القانون الأخير قد اتخذ أساسا لتحديد أجرة الأماكن التى سرى عليها ، أجرة المثل فى شهر يونيه ١٩٥٨ ، فى حين أن الطوابق السابقة قد جمدت أجرتها عنـد أجرة شهر سبتمبر ١٩٥٢ ، وقـد يكون بين أجرة كل من الشهرين المذكورين فارق كبير زيادة أو نقصا ، فيتعين الوقوف عنـد أجرة مكان مماثل مما لم يسبق خضوعه لأى تخفيض قانونى (٣٤) .

فاذا أجر المالك الطوابق الجديدة بعد صدور القانون ٥٥/١٩٥٨ بأجرة مماثلة للأجرة التى قد وصلت اليها الطوابق السابقة فى يونيه ١٩٥٨ أى بعد أن خفضت ١٥٪ عملا بالقانون ١٩٩/١٩٥٢ ، فان هذه الأجرة

= أجرة المثل (استئناف القاهرة فى ١٧ يناير ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٦٧٢ سنة ٨٧ ق وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الاستئناف رقم ٦٧٥ سنة ٨٧ ق). انظر ما تقدم فى نبذة ٢٤ و ٣٤ و ٥٩ .

(٣٣) انظر فى مقومات التماثل ما تقدم فى نبذة ٢٤ .

(٣٤) فى هذا المعنى مصر (الدائرة ٣٠) فى ٢٩ فبراير سنة ١٩٦١ فى القضيتين رقم ٤٧٨ و ٥٥٠ سنة ١٩٦٠ المرفوعتين من المهندس عبده محمد مطر ضد السيد محمد فتحى حافظ ومن الاخير على الاول .

المتفق عليها عن الطوابق الجديدة التى تخضع للقانون ١٩٥٨/٥٥ تعتبر أجرة أساسية يسرى عليها التخفيض الذى قضى به هذا القانون الأخير ولا يعفيها من هذا التخفيض كونها مماثلة لأجرة الطوابق السابقة بعد تخفيضها بنسبة ١٥٪ .

ويسرى هذا الحد الأقصى الذى يعينه القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ فى العلاقة بين كل مؤجر وكل مستأجر لأحد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة سواء كانت هذه العلاقة قائمة وقت صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أو كانت قد نشأت بعد ذلك ، وفى هذه الحالة الأخيرة سواء كانت العين قد سبق تأجيرها أو لم يسبق تأجيرها أصلا لأن انشاءها لم يكن قد تم أو لأن مالكها كان يشغلها بنفسه أو بأحد من ذويه . ففى جميع هذه الأحوال اذا كانت الأجرة الفعلية التى تعهد بها المستأجر الحالى تجاوز هذا الحد الأقصى كان الاتفاق باطلا فيما جاوز هذا الحد وجاز للمستأجر فى أى وقت طلب خفض الأجرة الى الحد الأقصى واسترداد ما دفعه زيادة عن ذلك ابتداء من أجرة شهر يوليه ١٩٥٨ .

واذا كانت العين لم يسبق تأجيرها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ وأجرت بعد ذلك بأجرة معينة ، فان هذه الأجرة المسماة لا يجوز أن يسرى عليها تخفيض الـ ٢٠٪ بقوة القانون لأن التخفيض المذكور لا يسرى الا على الأجور المعمول بها وقت صدوره ، أما ما يحدد بعد ذلك من أجرة فلا يسرى عليه التخفيض اذا كان لا يجاوز أجرة المثل بعد تخفيضها بنسبة ٢٠٪ (٣٥) ، أما ان جاوز ذلك فيخفض الى الأجرة

---

(٣٥) واذا كان منصوصا فى العقد ان الاجرة الواردة به هى أجرة المثل مخفضة بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون ، فلا يجوز اطراح هذا النص الا اذا ثبت ان الاجرة المذكورة تجاوز أجرة المثل مخفضة طبقا للقانون . وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض الجنائية بانه اذا كان الطاعن قد تمسك فى دفاعه أمام محكمة الموضوع بانه قد راعى نسبة تخفيض الايجار المنصوص عليها فى القانون ١٩٥٨/٥٥ عند تقدير أجور الامكنة موضوع النزاع التى أجرت بعد=

القانونية • وان كان أقل من الأجرة القانونية فانه يقيد المؤجر ، ما لم يثبت هذا ان رضاه بهـذه الأجرة الناقصة كان مشوبا بعيب يبطله • فحينئذ يبطل التحديد الاتفاقي ويطبق التحـديد القانونى على أساس أجرة المثل وتخفيضها •

٧١ — اضافة مقابل للترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان المؤجـر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا فى أجرة شهر يونيه ١٩٥٨ — ان آجرة الأساس المقـررة لهذا القسم من الأماكن وهى الأجرة المسماة لشهر يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التى ظل المسـتأجر يدفعهـا خـلال السـنة السـابقة على ذلك ، أيتهما أقل ، أو أجـرة المثـل فى يونيه ١٩٥٨ اذا لم تكن العين سبق تأجيرها قبل ذلك مفروض فيها أنها كانت تمثل المزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى ذلك التـاريخ مع مراعـاة التزامات المؤجر وحقوقه حينذاك • فاذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجرة الأساس (٣٦) •

وكـذلك اذا كانت العين مؤجرة فى يونيـه ١٩٥٨ لاستعمالها فى

= العمل بهذا القانون وانه قد نص على ذلك فى عقود الايجار الخاصة بهذه الامكنة ، فان الحكم المطعون فيه اذ اقتصر فى اطراح هذا الدفاع على اثبات أن الامكنة المذكورة قد اعدت للسكنى بعـد صدور هذا القانون ، ولم يعتد بما تضمنته عقود الايجار خاصا بمراعاة تخفيض الاجرة عملا بهذا القانون ، قولا بأن ذلك لا يعدو أن يكون تحايلا على القانون ، دون أن تجرى المحكمة تحقيقا فى هذا الشأن تستظهر به عدم حصول هذا التخفيض على هدى من أجرة المثل ، على الرغم مما لذلك من اثر على توافر القصد الجنائى لجريمة الامتناع عن تخفيض الاجرة طبقا للمادة ٢ من القانون ١٦٨/١٩٦١ التى دان الطاعن بها يكون معيبا بالقصور الذى يستوجب نقضه (نقض جنائى ١٧ مايو ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض الجنائى ١٧ — ٦٥٤ — ١١٨) .

(٣٦) راجع فى تفاصيل ذلك ما تقـدم فى نبـذة ٢٨ وما بعدها وفى نبذة ٦٠ .

السكن فقط ، ثم رخص المؤجر بعد ذلك للمستأجر فى أستعمالها كلهـا أو بعضها متجرا أو مكتبا أو عيادة الخ • فانه يستحق زيادة فى الأجرة مقابل زيادة الانتفاع بالاستعمال الجديد الذى رخص فيه • ومن باب أولى اذا خلت العين التى كانت مؤجرة فى يونيـه ١٩٥٨ للسكن فقط وأعيد تأجيرها متجرا أو مصنعا أو عيادة أو لاستغلالها مفروشة ، فان المؤجر لا يتقيد فى ذلك بالأجرة التى كانت سارية فى يونيه ١٩٥٨ وانما يرجع الى أجرة المثل فى ذلك الشهر لعين مماثلة كانت فى ذلك التـاريخ مؤجرة لمثل الاستعمال الجـديد • أما فى الفرض العكسى ، فنـرى أن المؤجر غير ملزم بتأجير العين التى تحددت أجرة الأساس بالنسبة اليها باعتبارها مكتبا الى من يستعملها سكنا ولا بتخفيض أجرتها الى أجرة مثلها المؤجرة سكنا (٣٧) •

٧١ مكرر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السـكن — وقد أورد القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نصـين جديدين يخولان مؤجـر الأماكن الداخلة فى هذا القسم الثالث (أى التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ مادامت قد أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١) زيادة فى الأجرة قدرها ٢٠٠٪ اذا أجر المكان من الباطن مفروشا فى الحالات التى يجيز فيها القانون ذلك للمستأجر الأصلى (المادة ٤٥ من ق ١٩٧٧/٤٩) وهى الحالات المبينة فى المادة ٤٠ من هذا القانون ، وزيادة قدرها ١٠٠٪ فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكنى (المادة ٢٣ من ذلك القانون) •

وأخيرا نص القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فى المادة ١٩ منه على تعميم هذه الزيادة الأخيرة التى تستحق للمالك بنسبة ١٠٠٪ فى حالة تغيير

---

(٣٧) راجع ما تقدم فى نبذة ٦٠ .

الاستعمال الى غير أغراض السكن ، ولو تم هذا التغيير بدون موافقة المالك .

ونص كلا القانونين سالفى الذكر على أنه فى حالة التأجير مفروشا لجزء من المكان المؤجر أو تغيير استعماله جزئيا يستحق المالك نصف الزيادة سالفة الذكر .

٧٢ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ — ويلاحظ أن الاجرة الواجبة فى نطاق هـذا الحـد الأقصى يجب أيضا أن يستنزل منها ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمـة الضرائب التى أعفى منها المالك بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ (٣٨) ، ثم يخفض الصافى بعد ذلك ابتـداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ وذلك وفقـا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ومن بعدها المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قد استبقت أحكام القانونين المذكورين المتعلقة بتحديد الأجرة . ٥٥ مكررا (٢) .

٧٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا (٤) — تقدم فى نبـذة ٦٣ أن الأماكن المفروشة بمفروشات من مال مؤجـرها وبأجرة شاملة للمكان والمفروشات معا تخرج من حكم المادة ٥ مكررا (١) كما تخرج من حكم المادة الرابعة من القانون ١٢١/١٩٤٧ تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان . وهى لهذا السبب ذاته تخرج من حكم المادة ٥ مكررا (٤) اذا كانت من الأماكن الداخلة فى هذا القسم .

وقد تقدم فى نبذة ١٩ ونبذة ٦٣ أن المشرع قد وضع فى القـانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده فى القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، ولكن هذه القيود لم تتناول أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين .

---

(٣٨) انظر فى شأن هذا القانون ما سيجىء فى نبذة ٩٦ .

غير أنه اذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلى طلب أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية (المادة ٤٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) (٣٩) •

٧٤ ـ اثبات أجرة الأساس والأجرة الحالية ـ يجوز كما تقدم فى نبذة ٦٤ بشأن أماكن القسم السابق اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن (٤٠) • وكذلك يجوز اثبات الأجرة الحالية التى تجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق باعتبار أن المراد اثباته أمر غير مشروع قصد به الاحتيال على القانون • غير أنه لأن هذا الأمر يعد جريمة جنائية فلا يجوز اثباته من طريق توجيه اليمين الى المؤجر (٤١) •

ويقع عبء اثبات مخالفة الأجرة المتفق عليها للأجرة القانونية المحسوبة طبقا لأجرة شهر الأساس على عاتق مدعى هده المخالفة (٤٢)•

٧٥ ـ جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الأجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى من خلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تأمين ـ وتنطبق فى هذه الحالة الجزاءات التى تقدمت الاشارة اليها فى نبذة ٤٧ وما بعدها وفى نبذة ٦٥ ، فيعاقب المؤجر الذى اقتضى زيادة فى الأجرة

---

(٣٩) انظر فى شأن هذا القانون ما سيجىء فى نبذة ٩٦ .

(٤٠) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ ويضاف نقض مدني ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١/٤٠ ق وبوجه خاص ما تقدم من انه آذا وجد عقد أو ايصال يثبت أجرة شهر الاساس (وهى فى حالتنا أجرة شهر يونيه ١٩٥٨) ، فلا يصار الى البحث عن اجرة المثل فى ذلك الشهر الا اذا ثبتت صورية ذلك العقد او عدم صحة مبلغ الاجرة الوارد فيه او فى الايصال المذكور (فى هذا المعنى حكم استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٩٩ سنة ٨٩ ق) .

(٤١) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .

(٤٢) نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦١١ سنة ٤٠ ق

بالعقوبات المقررة فى المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المعدلة بالقانون ٥٥/١٩٥٨ وبالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢ الصادر فى ٤ يناير ١٩٦٢ وبالقانون ١٣٦/١٩٨١ وهى الغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه ، ويعاقب المؤجر الذى يخالف أحكام التخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بغرامة لا تقل عن مائتى جنيه والمؤجر الذى يتقاضى خلو رجل بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هذه المادة ويعفى من العقوبة كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى (المادة ٢٤ من ق ١٣٦/١٩٨١) •

ويكون الاتفاق على ما يجاوز الأجرة القانونية باطلا ويجوز للمستأجر أن يسترد ما دفعه زيادة عن الأجرة القانونية (٤٤) • وكذلك كل اتفاق على دفع خلو رجل أو مقدم ايجار أو تأمين أكثر من أجرة شهرين أو أى مبلغ اضافى خارج نطاق العقد ، فانه يقع باطلا ويلزم رد ما دفع تنفيذا له ويستوجب العقوبات التى تقدم بيانها •

٧٦ — استثناء أماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر سنوات — تنص المادة ٥ مكررا (٤) على ألا يسرى الخفض المشار اليه فيها على عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات • والمقصود بذلك العقود التى كانت مبرمة فى ١٢ يونيه ١٩٥٨ تاريخ العمل بالقانون ٥٥/١٩٥٨ لمدة أكثر من عشر سنوات • أما العقود التى تبرم بعد ذلك ولو لأكثر من عشر سنوات فلا يشملها الاستثناء ويسرى عليها تخفيض الـ ٢٠٪ من أجرة الأساس محسوبة على الوجه الذى تقدم ذكره فى نبذة ٧٠ •

---

(٤٣) راجع ما تقدم فى نبذة ٤٨ .
(٤٤) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

وقد تقدم أن المشرع سبق أن نص على مثل هذا الاستثناء بالنسبة الى الفئة السابقة من المبانى فى المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ ، والحكمة واحدة فى كلا الاستثنائين ، والحكم كذلك واحد فيهما ، فيراجع بشأن هذا الاستثناء ما تقدم فى نبذة ٦٦ .

ويلاحظ أنه اذا كانت مدة عشر السنوات المتعاقد عليهـا بالنسبة لأحد الأمكنة الداخلة فى هذه الفئة لم تنقض حتى صـدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ ، فان التخفيض الذى قضى به هذا القانون الأخير لا يسرى عليها لأنه لا يسرى الا على ما تسرى عليه القوانين السابقة ، ولأن عدم سريان القانون ١٩٥٨/٥٥ على هذا المكان يجعله غير خاضع للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ الى أن تنتهى مدة عشر السنوات المتعاقد عليها (٤٥) .

٧٦ مكررا — زيادة هـذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصـيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى ص ٢٦٢ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سـنة خمس زيادات متتالية حتى سـنة ١٩٨٧ وذلك اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى ، وخصص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصـيانة والترميم (يراجع ما تقدم فى نبـذة ٥٥ مكررا (٢) .

---

(٤٥) راجع ما تقدم فى نبذتى ٦٢ و ٦٦ .

المبحث الرابع

الأماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٦١ •

٧٧ النصوص المتعلقة بهذه الأماكن — تقضى المادة ٥ مكررا (٤) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ فى فقرتها الخامسة بأن « لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى •• المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون » (الذى عمل به ابتداء من ١٢ يونيه سنة ١٩٥٨) •

وظاهر أن هذه الفئة من المبانى لا تدخل فى الفئة الأولى التى تسرى عليها المادة الرابعة من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ولا فى آية من الفئتين التاليتين اللتين تسرى عليهما المواد ٥ مكررا (١) ، (٢)، ، (٤) المضافة بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وبالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ ، وأنها قبل صدور هذا القانون الأخير كانت تعتبر داخلة فى الفئة الحرة أى التى لم يكن المؤجر يتقيد فيها بأى قيد فيما يتعلق بتحديد الأجرة عند عقد الايجار والتى شطرها ذلك القانون شطرين أخضع أولهما للقيود التى تقدم بيانها وترك الثانى دون قيد كما كان حكمه قبل صدور ذلك القانون •

وبعبارة أخرى فان الشطر الثانى الذى أصبح منذ صدور قانون سنة ١٩٥٨ يكون فئة رابعة من الأماكن بقى حكمه بعد صدور ذلك القانون كحكم الفئة الثانية قبل صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ وحكم الفئة الثالثة قبل صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ أى أن المؤجر كان يتمتع فيه بحرية تحديد الأجرة بالاتفاق مع المستأجر ؛ وأن الطرفين متى تعاقدا تقيد كل منهما بما اتفقا عليه طوال المدة التى يبقى فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة سواء بمقتضى العقد أو بمقتضى الامتداد الذى يقرره التشريع الخاص ، فلا يجوز للمؤجر

ـلب زيادة الأجرة ولو بعد انتهاء مدة العقد لأنه لا يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة طلب الاخلاء ، فلا يجوز له طلب الزيادة حتى لا يتخـذ من ذلك وسيلة لاجبار المستأجر على الاخلاء • ولا يجوز للمستأجر طلب نقص الأجرة لا فى أثناء مدة العقد ولا بعد انتهائها ، وان كان يجوز له فى هذه الحالة الأخيرة اخلاء العين بارادته المنفردة وانهاء التزاماته قبل المؤجر •

غير أنه متى أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء بارادته ، أو جبرا عنه بناء على حكم قضائى فى الأحوال التى يجوز فيها ذلك ، كان المؤجر يسترد حريته فى تحديد الأجرة ، فلا يتقيد فى ذلك بالأجرة السـابقة ويجوز اتفاقه مع المستأجر الجديد على أية أجرة مهما بلغت ، فيصبح مقيدا بهذه الأجرة طوال مدة بقاء المستأجر الجديد فى العين المؤجرة ، ما لم يصدر تشريع جديد يقضى بالخفض أو بالزيادة •

فكان طبيعيا ازاء استمرار أزمة المساكن أن ترتفع ايجارات هذه الفئة من الأماكن ارتفاعا يتطلب تدخل المشرع للحـد منه كمـا حدث بالنسبة الى الفئات السابقة من الأماكن • وقد تم هـذا التدخل فعـلا بالقرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ الذى صدر فى ٢ نوفمبر ١٩٦١ وعمل به ابتداء من ٥ نوفمبر ١٩٦١ تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية •

وقد أضاف المشرع بنص المادة الأولى من هذا القانون الأخيـر مادة جديدة الى القانون ١٩٤٧/١٢١ هى المادة ٥ مكررا (٥) ، تكاد أن تكون مطابقة للمادة ٥ مكررا (٤) المضافة بالقانون ١٩٥٨/٥٥ ، وهى تقضى بما يأتى :

« تخفض بنسبة ٢٠ فى المائة الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون ١٩٥٨/٥٥ المشار اليه وذلك ابتـداء من الأجـرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون •

« والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهـذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل .

« واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون » .

« وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكن فعلا بعد العمل بالقانون ٥٥/١٩٥٨ المشار اليه .

« ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة لما يأتى :

(أولا) المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون.

(ثانيا) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات » .

ولأن هذا القانون أيضا اقتصر على أن يضيف نصوصا جـديدة الى نصوص القـانون ١٢١/١٩٤٧ ، فان تطبيقه يقتصر على الأماكن الواقعة فى الجهات التى يسرى عليها هذا القانون الأخير (١) .

ولأن نص المـادة ٥ مكررا (٥) سالفة الذكر نص متعلق بتحـديد الأجرة بالنسبة الى فئة معينة من الأماكن ، فقد شمله نص المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن بعده نص المادة ٩ من القـانون رقم ٤٩/١٩٧٧ القاضى باستمرار العمل بأحكام القوانين السـابقة المحددة للأجرة والمقـررة للجزاءات التى تترتب على مخـالفة أحكام تحديد الأجرة ، ولذلك فهو لا يزال سارى المفعـول وواجب التطبيق

---

(١) راجع فى شأن ذلك ما تقدم فى نبذة ٥٦ ونبذة ٦٧ بشأن قانون سنة ١٩٥٢ وقانون سنة ١٩٥٨ .

بالنسبة الى فئة الأماكن التى وضع لتحديد أجرتها متى كانت واقعة فى الجهات المشار اليها فى المادة الأولى من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وما يقابلها فى القانون ٥٢/١٩٦٩ وفى القانون ٤٩/١٩٧٧ (أنظر فى بيان هذه الجهات ما تقدم فى نبذة ٥) .

٧٨ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم — لا يثير تحديد الأماكن الداخلة فى هذه الفئة صعوبة بالنسبة الى نوعين من الأماكن التى يسرى عليها القانون ١٢١/١٩٤٧ هما :

١ — الأماكن التى بدىء فى انشائها بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ وتم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولو لم يتم شغلها بالسكن قبل هذا التاريخ الأخير ، وهذه الأماكن لم تدخل فى الفئة الثالثة ولم يسر عليها قانون سنة ١٩٥٨ ، فيسرى عليها القانون ١٦٨/١٩٦١ وتخفض أجرتها بنسبة ٢٠٪ من الأجور الحالية ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

٢ — والأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم يتم انشاؤها الا بعد ذلك ، لأن المادة ٥ مكررا (٥) تنص فى فقرتها الأخيرة على ألا يسرى التخفيض الذى قضى به قانون سنة ١٩٦١ على المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون ، فيؤخذ منها بطريق مفهوم المخالفة أن هذا الحكم يسرى على المبانى التى بدىء فى انشائها دون أن تتم قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ؛ وهذه الأماكن أيضا تخفض أجورها بنسبة ٢٠٪ ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ .

أما المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ ، فقد تقدم فى نبذة ٧٧ أنها تدخل فى الفئة الثالثة وهى التى يسرى عليها القانون ٥٥/١٩٥٨ أى أن أجرتها تخفض بنسبة ٢٠ فى المائة من أجرة المثل فى يونيه ١٩٥٨ . غير أن عبارة القانون رقم ١٦٨/١٩٦١ قد شملتها أيضا حيث نصت الفقرة الأولى من المادة ٥ مكررا (٥) على أن تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى

أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥/١٩٥٨ المشار اليه ... » . وظاهر أن الأماكن تعتبر أنها قد أنشئت بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨ (وهو تاريخ العمل بالقانون ٥٥/١٩٥٨) متى تم انشاؤها بعد التاريخ المذكور وبقطع النظر عن تاريخ البدء فى انشائها .

وقد أراد المشرع أن يبدد كل شك فى ضرورة التعويل على تاريخ تمام الانشاء فقط ، أى بقطع النظر عن تاريخ البدء فيه أو تاريخ الشغل بالسكن ، فنص فى الفقرة الرابعة من المادة ٥ مكررا (٥) ذاتها على أن « تعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥/١٩٥٨ المشار اليه » (٢) .

وبذلك أصبحت المبانى التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك التاريخ داخلة فى نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ وفى نطاق تطبيق قانون سنة ١٩٦١ معا . ومن شأن ذلك أن يثير فيما يتعلق بها الصعوبة ذاتها التى صادفناها فى الحالة المشابهة من المبانى التى رأينا أنها تدخل فى القسمين الثانى والثالث معا ، وأن يقتضى الأخذ بالحل ذاته الذى أخذنا به هناك (٣) ، فنقول ان هذه الفئة من المبانى يسرى عليها قانون سنة ١٩٥٨ من وقت تمام انشائها وتأجيرها فتخفض بنسبة ٢٠٪ من أجرة مثلها فى شهر يونيه ١٩٥٨ لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ ، ثم يقف فى شأنها العمل بقانون سنة ١٩٥٨ وتحسب أجرتها ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ على أساس أجرة مثلها فى نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ .

وقد يبدو أن تداخل هذه الطائفة من المبانى فى كلا القسمين

---

(٢) وقد اخذ المشرع فى ذلك بما كنا قد اقترحنا ادخاله من تعديل على نص المادة ٥ مكررا (٤) ، تراجع فى ذلك نبذة ٦٨ .

(٣) راجع نبذة ٦٨ .

الثالث والرابع وتعارض نصوص القانونين بشأنها عديم الأثر مادامت نسبة التخفيض واحدة أي ٢٠٪ في كل من القانونين لا مختلفة كما هو الشأن بين قانون سنة ١٩٥٢ (١٥٪) وقانون سنة ١٩٥٨ (٢٠٪) بحيث يمكن اهماله وعدم التحدث عنه أصلا مادام التخفيض سيبدأ بنسبة ٢٠٪ من أول يوليه ١٩٥٨ ويستمر كذلك حتى بعد أول ديسمبر ١٩٦١ دون تغيير ، اذ تعامل هذه الطائفة من المباني كما لو كانت داخلة في القسم الثالث وحده دون الرابع ولا يظهر لدخولها في القسم الرابع أي أثر مغاير (٤) .

ولكن بامعان النظر في ذلك يتضح أن المهم ليس نسبة الـ ٢٠٪ التي لا تتغير فحسب ، وانما المهم هو تعيين أجرة الأساس وهي تختلف في تطبيق قانون سنة ١٩٥٨ عنها في قانون سنة ١٩٦١ ، فدخول هذه الطائفة من المباني في القسم الثالث يجعل أجرة الأساس بالنسبة اليها الأجرة المسماة في العقد الساري في يونيه ١٩٥٨ أو الأجرة التي يثبت أنه جرى التعامل بها فعلا طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر يونيه ١٩٥٨ . أما دخولها في القسم الرابع

---

(٤) قرب نقض جنائي ٢٤ مايو ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائي ١٧ — ٦٩٥ — ١٢٨ وقد جاء فيه « ان المادة ٥ مكررا (٤) من القانون ١٩٤٧/١٢١ المضافة اليه بالقانون ١٩٥٨/٥٥ والتي يسري مفعولها اعتبارا من ١٩٥٨/٦/١٢ اذ نصت على انه « ... ولا يسري التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتي : (اولا) المباني التي يبدأ في انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون ... » ، فقد دلت وبمفهوم المخالفة على أن مقصود الشارع منها ان يدخل في نطاق تطبيقها المباني التي بدىء في انشائها قبل ١٩٥٨/٦/١٢ وسواء اعدت للسكنى قبل هذا التاريخ او بعده . ولما كان من المسلم به بين الطرفين ان العقار قد انشىء قبل التاريخ المذكور ، فانه حتى بفرض صحة ما يثيره الطاعن من انه لم يعد للسكنى الا بعد هذا التاريخ ، فان القانون ١٩٥٨/٥٥ يكون هو الذي يحكم الواقعة، ومادام قد اجرى التخفيض على مقتضاه ، فلا محل لاعمال التخفيض الذي قضى به القانون ١٩٦١/١٦٨ اذ لا تختلف نسبة التخفيض ولا اجر الاساس في كلا القانونين طالما ان الاجرة لم تتغير » .

فيجعل أجرة الأساس بالنسبة اليها كما سيجيء فيما بعد الأجرة المسماة فى العقد السارى فى نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التى يثبت أنه جرى التعامل بها طوال السنة السابقة على ذلك أيتهما أقل ، والا فأجرة المثل عن شهر نوفمبر ١٩٦١ •

وقد قضت محكمة النقض بأنه اذا ثبت أن أجرة نوفمبر ١٩٦١ لم تختلف عن أجرة يونيه ١٩٥٨ فلا يكون ثمة جدوى من النعى على الحكم بالخطأ فى تطبيق القانون لاعماله أ حكام القانون ١٩٦١/١٦٨ بدلا من أحكام القانون ١٩٥٨/٥٥ مادامت نسبة التخفيض وأجرة الأساس متحدة فى كليهما ومادام الحكم قد استظهر أنه لم يسبق خفض الأجرة طبقا للقانون (٥) •

٧٩ — حكم أجرة هذه الأماكن حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ — كان حكم أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم الرابع — فيما عدا الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك — لغاية آخر نوفمبر ١٩٦١ حكم أجرة الفئة السابقة قبل صدور القانون ١٩٥٨/٥٥ أى أنها لم يكن يسرى عليها لا حكم المادة الرابعة من القانون ١٩٤٧/١٢١ ولا حكم المواد ٥ مكررا (١) أو ٥ مكررا (٢) أو ٥ مكررا (٤) التى أضيفت بالقانونين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ ، فكانت أجرتها يعينها اتفاق الطرفين فى أى وقت دون قيد أو حد •

وكان العاقدان متى تم الاتفاق بينهما على أجرة معينة يلتزم بها كل منهما طوال مدة العقد الأصلية ومدة امتداده الاتفاقى أو مدة تجديده تجديدا صريحا أوضمنيا أو مدة الامتداد القانونى الذى تقضى به أحكام القانون المدنى (٦) ، بل حتى طوال مدة الامتداد القانونى

---

(٥) نقض جنائى ٦ ديسمبر ١٩٦٦ مجموعة احكام النقض الجنائى ١٧ — ١٢٢٠ — ٢٣٢ •

(٦) انظر مؤلفنا فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ •

الذى يفرضه التشريع الاستثنائى (٧) • فلم يكن يجوز للمؤجر طوال هـذه المدد المختلفة أن يزيد الأجـرة ولا يكون للمسـتأجر أن يطلب نقصها (٨) ، وغاية الأمر أنه كان للأخير اذا رأى أنه صار مغبونا فى الأجرة أن ينهى العقد عند نهاية احدى مـدده أو فى أى وقت فى أثناء الامتداد القانونى المستند الى التشريع الخاص ، وذلك بشرط مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى •

فاذا أخلى المستأجر العين المؤجرة سواء أكان ذلك بارادته أم جبرا عنه بموجب حكم قضائى ، كان المؤجر يسترد حريته فى تحديد الأجرة عند تأجير العين من جديد أى أنه لم يكن يتقيد فى ذلك بالأجرة السابقة ، ولكن هذه الحرية لم تكن تثبت له الا عند الاتفاق على الأجرة الجديدة ، فاذا أجر ، تقيـد بالأجرة التى اتفق عليها طوال مدة بقـاء المستأجر الجديد فى العين المؤجرة على الوجه المتقدم ذكره (٩) •

أما الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل ١٢ يونيه ١٩٥٨ ولم تتم الا بعد ذلك ، فقد تقدم أنها لم تكن أجرتها فى هذه الفترة حرة بل كانت خاضعة للقانون ٥٥/١٩٥٨ (١٠) •

٨٠ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ — يسرى على هذه الأماكن من أول ديسمبر ١٩٦١ حكم المادة ٥ مكررا (٥) المضافة الى القانون ١٢١/١٩٤٧ بالقانون ١٦٨/١٩٦١ فتخفض أجرتها بنسبة ٢٠٪ من « الأجرة الحالية » •

---

(٧) راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٧٨ .

(٨) انظر تطبيقا لذلك فى مصر (الدائرة الثانية) ٢٤ ديسمبر ١٩٦١ فى القضية رقم ٤٥٩٧ سنة ١٩٦١ .

(٩) راجع ما تقدم فى نبذة ٦٩ .

(١٠) راجع ما تقدم فى النبذة السابقة .

وقد عرف المشرع « الأجرة الحالية » فى قانون سنة ١٩٦١ كما عرفها فى قانون سنة ١٩٥٨ (١١) ، وهى التى تعتبر أجرة الأساس ويجرى عليها التخفيض بنسبة ٢٠٪ . ويخلص من هذا التعريف أن أجرة الأساس فيما يتعلق بهذا القسم من الأماكن هى الأجرة المسماة فى العقد السارى فى ٥ نوفمبر ١٩٦١ أو الأجرة التى ثبت أنه جرى التعامل بها فى شأن المكان المؤجر ذاته طوال السنة السابقة على ذلك التاريخ أيتهما أقل (١٢) ، أو أجرة المثل فى نوفمبر سنة ١٩٦١ اذا لم يكن المكان سبق تأجيره (١٣)، أو كان قد سبق تأجيره وتعذر اثبات

---

(١١) انظر ما تقدم فى نبذة ٧٠ .

(١٢) انظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٨ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه « وحيث ان مقطع الفصل فى هذا النزاع هو تفسير المقصود بعبارة الاجرة الحالية المشار اليها فى القانون ١٦٨/١٩٦١ ، وحيث ان المحكمة تؤيد الراى الراجح فى الفقه والمسلم به فى دوائر القضاء ، ومقتضاه أن العبرة فى الاصل بالاجرة الواردة فى عقد الايجار الا اذا ثبت أن المستاجر كان يدفع طوال السنة السابقة على صدور هذا القانون أجرة اقل منها فتكون العبرة بالاجرة الاقل . وحكمة المشرع من وضع هذا النص ترجع الى ان القانون أراد به أن يرد على بعض المؤجرين سوء قصدهم وتحايلهم على القانون بعد أن استغرق اعداد القانون وقتا طويلا عرف فى أثنائه أن المشرع يزمع أن يصدر قانونا بتخفيض الاجرة الحالية ، فعمد المؤجرون فى العقود الجديدة الى اشتراط تحريرها بأجر أكثر من المتفق عليه حقيقة ، حتى اذا ما صدر التخفيض لم ينلهم منه ضرر . والمستفاد من عبارتى « كان يدفعها » و « خلال سنة سابقة » استمرار دفع الاجرة طوال سنة سابقة لا مجرد دفع اجرة مخفضة ولو مرة واحدة فى شهر واحد من الاشهر السابقة ، اذ لا يعدل عن الاجرة المسماة فى العقد — كما قررت بحق محكمة أول درجة — الا اذا كانت الاجرة قد استقرت سنة كاملة قبل صدور القانون بحيث تصبح مقياسا للمفاضلة بينها وبين الاجرة المسماة فى العقد موضوع النزاع ، فيرجح بينهما على أساس أيتهما اقل . فاذا لم تكن الاجرة المدعاة اجرة سنة كاملة كما هو الشأن فى موضوع النزاع الراهن ، فلا تصلح لهذه المفاضلة امام صراحة النص » .

(١٣) راجع فى تفصيل ذلك ما تقدم بشأن القسم السابق من الاماكن فى نبذة ٧٠ . ويضاف اليه الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٣٤٧ سنة ١٩٦٥ ، ونقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٥٩٨ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٦٧٦ — ١٣٥ ، وقد =

الأجرة المتعاقد عليها (١٤) • غير أنه يشترط للأخذ بالأجرة المسماة فى العقد السارى أن يكون عقد الايجار المبرم عقدا حقيقيا وأن تكون الأجرة الواردة فيه أجرة حقيقية لا تزيد على الأجرة الفعلية ، بحيث يجوز للمستأجر اللاحق اذا لم يكن طرفا فى العقد أن يثبت صوريته وزيادة الأجرة الواردة به على الأجرة الفعلية بكافة طرق الاثبات بما فى ذلك البينة والقرائن (١٥) •

فاذا كانت العين مؤجرة من أول يناير ١٩٥٩ بعشرين جنيها واستمر المستأجر يدفع هذه الأجرة حتى آخر نوفمبر ١٩٦١ ، فتعتبر هذه الأجرة هى أجرة الأساس وتخفض بنسبة ٢٠٪ فتصبح ١٦ جنيها من أول ديسمبر ١٩٦١ • أما اذا كان المستأجر لم يدفع من وقت العقد سوى ١٦ جنيها شهريا أو دفع عشرين جنيها مدة سنة واحدة ثم اتفق مع المالك على تخفيض الأجرة الى ١٦ جنيها ابتداء من أول يناير ١٩٦٠ ولو مع ابقاء العقد الأصلى بالأجرة المسماة فيه ومع استمرار صدور ايصالات الأجرة بعشرين جنيها ، وتمكن المستأجر من اثبات أنه ظل يدفع أجرة لا تجاوز ١٦ جنيها منذ أول أكتوبر ١٩٦٠ على الأقل (١٦) ، تصبح هذه الأجرة هى أجرة الأساس وتخفض بنسبة ٢٠٪ من أول ديسمبر ١٩٦١ فتنزل الأجرة القانونية الى ٨٠٠ م ١٢ ج فقط •

وكما تقدم فى شأن القسم السابق من الأماكن يتم خفض الأجرة

= جاء فيه انه اذا تعذر اثبات الاجرة الفعلية للمكان الخاضع للقانون ١٦٨/ ١٩٦١ فى نوفمبر ١٩٦١ تعين اتخاذ اجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ أساسا لتحديد أجرته القانونية .

(١٤) نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٦٧٦ — ١٢٥ •

(١٥) نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ •

(١٦) انظر فى طرق اثبات ذلك ما تقدم فى نبذة ٧٠ •

فى هذه الحالة بقوة القانون ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ أى دون توقف على طلب المستأجر اياه ، فلا يحكم للمستأجر بالتخفيض من وقت رفع الدعوى فحسب ، بل يحكم له به ابتداء من أول ديسمبر ١٩٦١ (١٧) •

وليس معنى حصول الخفض بقوة القانون أن المستأجر يجريه من تلقاء نفسه وينفذه على المؤجر دون حاجة الى استصدار حكم به • وانما معناه أن المستأجر يجب عليه أن يحصل على حكم بالتخفيض ، ولكن القاضى لا يملك فى شأنه سلطة تقدير ولا يتقيد بتاريخ الطلب أو رفع الدعوى بل يتعين عليه متى طلب منه الحكم بالتخفيض أن يحكم به اعتبارا من أول ديسمبر سنة ١٩٦١ أو من تاريخ بدء الاجارة اذا كان تاليا لذلك •

على أن ذلك لا يعنى أن المستأجر يجب عليه فى جميع الأحوال عند ممانعة المالك فى التخفيض أن يلجأ هو الى استصدار حكم به ، بل يجوز له ان شاء أن يجرى التخفيض بنفسه وأن يعرض الأجرة المخفضة على المؤجر عرضا حقيقيا تحت مسئوليته الشخصية ، فيضطر المؤجر الى رفع الدعوى عليه بطلب الحكم بعدم سريان قانون التخفيض الجديد عليه أو الى استصدار أمر أداء بالأجرة المتأخرة أو الى انذاره بالوفاء ورفع دعوى الاخلاء عليه ، فيتعرض المستأجر بذلك الى الحكم باخلائه اذا ثبت أنه لم يكن له حق فيما أجراه من تخفيض ولم يقم بوفاء الأجرة المستحقة قبل صدور حكم الاخلاء (١٨) •

---

(١٧) فى هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٢٨ مارس ١٩٦٦ فى القضية رقم ١٣٤٧ سنة ١٩٦٥ ، السنهورى فى الوسيط جـ ٦ ص ٩٧٤ الى ٩٨٩ •

(١٨) راجع فى تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٥٩ ونبذة ٧٠ •

٨١ — اضافة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن ولتصقيع المكان المؤجر وللانتفاع بالاصلاحات والتحسينات ولكل مزية أو التزام لم يكن داخلا فى أجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ — كما تقدم فى نبذة ٦٠ بشأن أجرة الأساس الخاصة بأماكن القسم الثانى وفى نبذة ٧١ بشأن أجرة الأساس الخاصة بأماكن القسم الثالث ، فان أجرة الأساس الخاصة بأماكن القسم الرابع تمثل المزايا التى كان ينتفع بها المستأجر فى نوفمبر سنة ١٩٦١ مع مراعاة التزامات المؤجر وحقوقه فى ذلك التاريخ . فاذا زادت التزامات المؤجر أو المزايا التى ينتفع بها المستأجر أو نقصت التزامات الأخير عما كانت عليه فى ذلك الشهر ، وجب تقويم هذه الالتزامات والمزايا وادخال قيمتها بالزيادة أو النقص على أجرة الأساس (١٩) .

٨٢ — حكم أجرة هذه الأماكن ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ ثم من أول مارس ١٩٦٥ — ويلاحظ بالنسبة الى هذا القسم من الأماكن أيضا أنه يجب أن تستنزل من أجرته ابتداء من أول يناير ١٩٦٢ قيمة الضرائب التى أعفى منها المالك وفقا للقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الذى سيجىء ذكره فيما بعد (٢٠) ، ثم يخفض الصافى بعد ذلك ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٧/١٩٦٥ (٢١) ، وذلك وفقا لما تقدم من أن المادة ٤٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والمادة ٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ قد استبقت أحكام القانونين سالفى الذكر المتعلقة بتحديد الأجرة (٢٢) .

---

(١٩) يراجع فى تفاصيل ذلك ما تقدم فى نبذة ٢٨ وما بعدها وفى نبذتى ٦٠ و ٧١ .

(٢٠) انظر نبذة ٩٨ .

(٢١) ما لم تكن الاماكن لم تخضع للتخفيض الذى قضى به القانون ١٦٨/١٩٦١ بسبب كونها مؤجرة فى تاريخ صدوره لمدة تزيد على عشر سنوات (راجع ما تقدم فى نبذتى ٦٢ و ٦٦) .

(٢٢) راجع تفصيل ذلك فى نبذتى ٢١ و ٥٦ .

٨٣ — خروج الأماكن المفروشة من حكم المادة ٥ مكررا (٥) — وتخرج أماكن هذا القسم التى تؤجر مفروشة بمال مؤجرها لقاء أجرة اجمالية للمكان والمفروشات معا من حكم المادة ٥ مكررا (٥) تغليبا لأجرة المفروشات على أجرة المكان ، فلا تكون لها أجرة قانونية ولا تخضع للتخفيض الذى قرره قانون سنة ١٩٦١ . وقد تقدم فى نبذة ١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع قد وضع فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قيودا على رخصة تأجير الأماكن مفروشة ، لكن هذه القيود لم تتناول أجرة هذه الأماكن ، فبقيت أجرتها حرة يتم تحديدها باتفاق الطرفين .

غير أنه اذا كان مؤجر المكان مفروشا مستأجرا اياه خاليا ثم أجره من باطنه مفروشا ، حق للمؤجر الأصلى طلب أجرة اضافية عن مدة التأجير مفروشا بواقع ٢٠٠٪ من الأجرة القانونية (المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩) (٢٢مكرر) .

٨٤ — اثبات أجرة الأساس والأجرة الحالية — يجوز اثبات أجرة الأساس بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن (٢٣) ، وكذلك يجوز اثبات الأجرة الحالية التى تجاوز الأجرة القانونية بكافة الطرق لأن المراد اثباته أمر ينطوى على احتيال على القانون (٢٤) . غير أنه لأن هذا الأمر معاقب عليه جنائيا فلا يجوز اثباته من طريق توجيه

(٢٢مكرر) انظر فيما يتعلق بهذه الزيادة وبالزيادة الاخرى نظير تغيير الاستعمال لغير اغراض السكن ما تقدم فى نبذة ٦٦ مكرر (١) ونبذة ٧١ مكرر .

(٢٣) يراجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٣٤ . وانظر نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٣١ سنة ٤١ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٤٩٤ — ١٠٢ .

(٢٤) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ فبراير ١٩٧٦ السالف الاشارة اليه .

اليمين الى المؤجر (٢٥) •

٨٥ — جزاء اقتضاء المؤجر ما يجاوز الأجرة القانونية أو مبالغ اضافية أخرى كخلو رجل أو مقدم ايجار أو زيادة تأمين — نصت المادة الثانية من القانون ١٦٨/١٩٦١ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة ، وهى المادة التى أضافت المادة ٥ مكررا (٥) الى القانون ١٢١/١٩٤٧ •

ولسنا نرى الحكمة من نص هذه المادة الثانية وبقائه بعيدا عن نصوص القانون ١٢١/١٩٤٧ ، فقد كان يغنى عنه اضافة رقم المادة ٥ مكررا (٥) الى أرقام المواد التى ورد ذكرها فى المادة ١٦ من القانون ١٢١/١٩٤٧ المعدلة بالقانون ٥٥/١٩٥٨ ولا سيما أنها لم تأت بعقوبات تختلف عن العقوبات التى نصت عليها المادة ١٦ المذكورة •

ولذلك فان جزاء مخالفة القانون فيما يتعلق بأجرة هذا القسم من الأماكن هو نفس الجزاء المقرر لهذه المخالفة بالنسبة لأماكن الأقسام السابقة (٢٦) •

غير أن المشرع عدل عن ذلك فى القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ حيث نص فى المادة ٢٤ منه على أنه فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة — ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام

---

(٢٥) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٦ .

(٢٦) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٤٧ وما بعدها .

القانون الى صاحب الشأن وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى •

وعلى ذلك تكون عقوبة تقاضى أجرة زائدة عن الحد القانونى الغرامة التى لا تجاوز مائتى جنيه (أنظر فى شأن سائر العقوبات ما تقدم فى نبذة ٤٨ وفى شأن الجزاء المدنى ما تقدم فى نبذة ٤٩) •

٨٦ — استثناء أماكن هذا القسم المؤجرة لمدة أكثر من عشر سنوات — نصت الفقرة الخامسة من المادة ٥ مكررا (٥) — كما نصت التشريعات الأخرى بالنسبة لأقسام الأماكن السابقة — على أن لا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات ، وقد تقدم بيان علة ذلك وشروط تطبيقه (٢٧) • فلا يسرى هذا التخفيض على العقود السارية فى نوفمبر ١٩٦١ والمعقودة لمدة تزيد على عشر سنوات طوال المدة الباقية من هذه العقود • وكذلك لا يسرى عليها التخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ (٢٨) • فاذا انتهت تلك المدة خفضت أجرة المكان التخفيضات التى قضى بها كل من القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون ١٩٦٥/٧ ، وذلك فوق تطبيق أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بشأن الاعفاءات الضريبية ، سواء أبقى فيها المستأجر نفسه بناء على تجديد عقده تجديدا صريحا أو ضمنيا أو بناء على امتداده امتدادا عاديا وفقا للقواعد العامة أو على امتداده امتدادا قانونيا بمقتضى قانون ايجار الأماكن ، أم أخلاها المستأجر الأصلى وأجرت الى غيره ، وسواء فى جميع الحالات أكان التجديد أو الامتداد أو التأجير الجديد لمدة تقل عن عشر سنوات أم كان لمدة أكثر من ذلك •

---

(٢٧) راجع فى تفاصيل ذلك نبذة ٦٦ •

(٢٨) راجع ما تقدم فى نبذتى ٦٢ و ٦٦ •

٨٦ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن بنسبة ٢٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦ سنة ١٩٨١ وتخصيص نصف هذه الزيادة لمصاريف الصيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى نبذة ٥٥ مكرر (٢) زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكنى زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ٢٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى سنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هذه الزيادة لنفقات الصيانة والترميم (راجع ما تقدم فى نبذة ٥٥ مكررا (٢) .

المبحث الخامس

الأماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦

٨٧ — صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ منظما أجرة جميع ما يستحدث من أماكن — كان القرار بقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ قد نص على عدم سريانه على المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل به أى بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فترك بذلك فئة من المبانى تبقى أجرتها حرة لا تخضع لتحديد قانونى وانما تخضع فقط لقانون العرض والطلب . وجعل حكم هذه الطائفة من المبانى حكم الطائفة السابقة فيما قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

ورأى المشرع أن طريقة علاج أزمة اجارات المبانى من طريق اصدار تشريع بين حين وآخر يخفض الاجارات التى لم تخضع الى تجديد قانونى أصبحت غير مجدية ؛ لأن ملاك المبانى المستحدثة أصبحوا يتوقعون سلفا صدور تشريع جديد بالتخفيض ، فيحتاطون له بزيادة الأجرة المتعاقد عليها حتى اذا ما سرى عليها تشريع جديد بالتخفيض كانت الأجرة المخفضة مجزية لهم ؛ وضاع بذلك غرض المشرع من التخفيض ، ولم تفلح هذه الوسيلة فى خفض الاجارات الى الحد المعقول .

فقرر المشرع العدول عن هذه الطريقة مستقبلا ، ورأى ضرورة وضع علاج ناجع يحقق الاعتدال فى أجرة كل ما يستحدث من المبانى مستقبلا ، وذلك على أساس ثابت لا يسمح للملاك بأية مبالغة ولا بأى تحايل على تحديد الأجرة ، فأصدر لهـذا الغرض فى ٣١ ينـاير ١٩٦٢ القرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجارات الأماكن المستخدثة ، قبل أن يمضى على التشريع السابق ثلاثة أشهر فقط ، ونشر هذا القرار بقانون فى ٥ فبراير ١٩٦٢ . وبما أنه لم ينص فيه على العمل به من تاريخ نشره ، فلا يعمل به الا بعـد عشرة أيام من تاريخ نشره وفقـا للمادة ٦٧ من الدستور المؤقت الذى كان قائما اذ ذاك أى أنه لا يعمل به الا ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ .

وقد نصت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن :

« تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لمـا يأتى :

(أ) صافى فائدة استثمار العقـار بواقع ٥٪ من قيمـة الأرض والمبانى .

(ب) ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم مايخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

« وتسرى أحكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقـانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشـار اليه » .

ونصت المادتان الثانية والثالثة من هذا القانون على طريقة تقدير قيمة الأرض ، والمواد الرابعة والخامسة والسادسة على تعيين اللجان المختصة بتحديد الأجرة وطريقة التظلم من قراراتها واللجان المختصة بنظر التظلمات وعلى صدور قرار من وزير الاسكان والمرافق ينظم كيفية تنفيذ هذا القانون ، وقد صدر بذلك القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ثم عدلت المادتان ٥ ، ١١ منه بالقرار رقم ١٤٠ لسنة ١٩٦٣ ؛ ونصت المادة السابعة من القانون على عقاب المؤجر الذى يخالف قرار تحديد الايجار •

وبذلك أصبحت جميع الأماكن التى استحدثت أو تستحدث بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ أو التى لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى التاريخ المذكور تكون هذه الطائفة الخامسة من المبانى وأصبحت أجرتها جميعا خاضعة للتحديد الذى تجريه اللجان التى نص عليها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت تمت وأجرت بأجرة حرة فى الفترة ما بين ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ و ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ ، فان اتفاق الأجرة الذى يكون قد تم بشأنها فى هذه الحالة الأخيرة لا يعمل به بعد ١٦ فبراير ١٩٦٢ اذ تخضع أجرتها بعدئذ لتحديد اللجان وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التى تحددها تلك اللجان ابتداء من التاريخ المذكور (١) •

٨٨ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم — تدخل فى هذا القسم بمقتضى نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثلاث فئات من المبانى :

(أ) المبانى غير الداخلة أصلا فى القسم السابق وهى التى بدىء

---

(١) نقض مدنى ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧ سنة ٤٣ ق •

فى انشائها بعد ٥ نوفمبـــر سنة ١٩٦١ أيا كان تاريخ اتمامها (٢) ، ولو

---

(٢) وكذلك كل مكان خاضع لقانون سابق اذا أدخلت عليـــه تعديلات جوهرية غيرت فى طبيعته أو فى طريقة استعماله بعد صدور القانون ٤٦/١٩٦٢ حيث ان هذه التعديلات تجعل المبنى فى حكم المنشأ حديثا (الجيزة الابتدائية الدائرة الخامسة ٢٨ أبريل ١٩٦٦ فى القضية رقم ١١٠٢ ســـنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، وأيضا ٢٨ أبريل ١٩٦٦ فى القضية رقم ٩١٢ ســـنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، وأيضا ٢٨ ابريل ١٩٦٦ فى القضية رقم ٤٢٣ سنة ١٩٦٥ كلى الجيزة ، استئناف القاهرة ٢١ اكتوبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٢٤٦٨ سنة ٩١ ق) .

وقد صدر بهذا المعنى تفسير تشريعى من اللجنة العليا لتفسير احكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ جاء فيه انه اذا كان هناك مكان انشىء قبل ٥/١١/١٩٦١ وكان يسكنه المالك واجره بعد ذلك وبعد أن اجرى فيه تعديلات جوهرية ، فهذا يخضع للقانون ٤٦/١٩٦٢ اى لتقدير اللجان طالما انه حدثت به تعديلات جوهرية وزادت الاجرة عما كانت عليه.

ويلاحظ أن نظرية التعديلات الجوهرية هذه وما ترتبه من تحديد أجـــرة المكان القديم الذى اجريت فيه مثل هذه التعديلات وفقا للقانون الذى يسرى على الاماكن التى انشئت وقت اجراء تلك التعديلات بدلا من القانون السارى على المكان الاصلى بحسب تاريخ انشائه انما ابتدعت لرفع الغبن عن المؤجر الذى يجرى مثل هذه التعديلات وينفق فيها مالا كثيرا ، اذ ليس من العدل أن يبقى مقيدا بالاجرة التى كان حددها القانون السابق ، بل يحق له أن يطلب تحديد الاجرة وفقا للقانون التالى الذى يحكم أجرة الاماكن التى انشئت فى تاريخ اجراء تلك التعديلات ، مع ملاحظة أن الايجارات سارت فى ارتفاع مستمر من قانون الى آخر ، بمعنى أن كل قانون جديد من قوانين الايجارات كان يحدد سعرا للايجار أعلى من سابقه ، فأريد بهذه النظرية السمـــاح للمؤجر الذى أجرى تعديلات جوهرية فى عين معينة فى فترة يحكم اجرة ما ينشأ فيها من أماكن قانون لاحق للقانون الذى كان يحكم أجرة العين الاصلية بحسب تاريخ انشائها أن يتقاضى الاجرة التى يحددها القانون الجديد والا يتقيد بالاجرة التى يحددها القانون الســـابق . فالغرض من ابتداع هـــذه النظرية اذن هو انصاف المؤجر الذى انفق ماله وجهده فى ادخال تعـــديل جوهرى على العين المؤجرة وتمكينه من زيادة الاجرة فى نظير ذلك ولذلك فان المؤجر وحده هو الذى يجوز له التمسك بهذه النظرية لزيادة اجرة العين التى ادخلت عليها تعديلات جوهرية ، ولا يسوغ ان يتمسك بها المستاجر لنقص الاجرة (فى هذا المعنى أسيوط الابتدائية ٢٤ نوفمبر ١٩٦٩ فى القضية رقم ٥٨٥ سنة ١٩٦٨ مدنى كلى) وقد جاء فيه أن ما قرره المدعى (المستأجر طالب تخفيض الاجرة) بأن العين المؤجرة أدخلت عليها تعديلات جوهرية تجعلها فى حكم المنشأة حديثا وتسرى عليها احكام القانون رقم ٥٥ لسنة =

= ١٩٥٨ ، فمردود عليه لان الاصـــلاحات والتحسينات والانشاءات التى تستحدث بالعين المؤجرة من شأنها زيادة الاجرة وليس تخفيضها) .

وقد قضت بذلك محكمة النقض (فى دائرتهـــا الجنائية) بتاريخ أول فبراير ١٩٦٦ (مجموعة احكام النقض الجنائية ١٧ — ٨٦ — ١٥) حيث قررت انه « اذا كان المؤجر قد اجرى استحداثا فى مبنى قديم حتى يمكن استغلاله للسكنى دون زيادة فى الاجرة القديمة التى كانت مقررة اصــلا للبناء قبل استحداث ما جد فيه ، استحال فى نظر العقل والعدل القول بمخالفته للقانون حيث يخرج فعله حتما عن نطاق التاثيم لان القانون يفترض فى صريح نصوصه ومدلول أعماله التحضيرية ان المؤجر الذى ينشىء بناء او يستحدث انشاء انما يتمسك بجدة البناء وزيادة تكاليف انشـــائه لتبرير الزيادة فى اجرة الانتفاع به ، ويتدخل القانون حينئذ حماية للمستاجر من المبالغة فى الزيادة . ولا حق للمستاجر فى المطالبة بخفض الاجرة الا ان يتمسك المؤجر بحقه فى زيادتها على اساس استحداثه للبناء ، لان ثمة مقابلة بين الحقين لا يتصور اولهما الا فى مواجهة ثانيهما لانه لا تخفيض الا من زيادة .. ولـــا كان التحدى باحداث تغييرات اساسية فى مبنى قديم لا يكون الا ممن احدثها بنفسه او بواسطة سلفه للتحلل من قيد الاجرة القديمة المقـــررة للمبنى ، فان كان هذا حقه ، ولا يجوز للمستاجر ان يصادر حريته فيما يرى من ذلك . وحسب المستاجر اذا ما ادعى المالك بقصد التحلل من قيد الاجرة السابقة انه احدث تغييرات اساسية انتجت مبنى جديدا ان ينازع فى ذلك وان يثبت عدم صحة هذا الادعاء » .

واذا كان لا يسوغ للمستاجر ان يطلب تخفيض الاجرة بسبب ما اجراه المالك من تعديلات جوهرية فى العين المؤجرة دون زيادة اجرتها ، فمن باب اولى لا يسوغ له ذلك استنادا الى تعديلات جوهرية ادخلها هو (المستاجر) على العين المؤجرة .

وتطبيقا لذلك قررت محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٢٥ سنة ٩١ ق أن قسمة محل ما الى محلين مستقلين تماما عن بعضهما وذلك باقامة حائط فاصل يقسم المحل الاصلى مع ما يستتبع ذلك من انشاءات وترميمات وبياضها وخلافه هو بلا شك مما يخرج بالعين الاصلية عن طبيعتها الاولى وهو كونها محلا واحدا ويجعلها فى حكم المنشأة حديثا وقت اجراء هذه التعديلات الجوهرية . اما اذا كانت التعديلات الجوهرية المذكورة قد ادخلها المستاجر على المكان المؤجر قبل ١٩٦١/١١/٥ بعد سريان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فلا يكون من شأنها اخضاع اجرة ذلك المكان لاحكام هذا القانون الاخير ولا تختص اللجان التى انشأها هذا القانون بتقدير قيمتها الايجارية ، وتبقى هذه القيمة محكومة بالقانون الـــذى يتعين بحسب تاريخ انشاء المكان اصـــلا ، لان العبرة فى التعـــديلات الجوهرية التى يترتب على استحداثها نقل المكان المؤجر من سلطان قانون سابق الى سلطان القانون الذى تمت فى ظله تلك التعديلات =

كانت هذه المبانى مملوكة للهيئات والجهات الحكومية كمبانى المحافظات ومجالس المدن وعمارات الأوقاف مادامت هنـــاك عـــلاقات تأجيرية بشأنها (٣) .

(ب) والمبانى التى بدىء فى انشائها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولم

= هى بأستحداث المؤجر اياها وباستناده اليها فى طلب زيادة الاجرة. فاذا لم يجر المؤجر هذه التعديلات أو أجراها دون ان يستند اليها فى طلب زيادة فى الاجرة ، فلا يكون ثمة محل لاعتبار ان المكان قد انشىء حديثا فى تاريخ اجراء تلك التعديلات ، ولا لتطبيق احكام القانون المتعلقة بالاماكن المستحدثة فى التاريخ المذكور ، وبالتالى لا تختص اللجان المنشاة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بتقدير القيمة الايجارية لهذا المكان بعد ادخال التعديلات عليه ، ولا يجـوز للمستأجر ابتغاء تخفيض أجرته عرض الامر على تلك اللجان ، لانه طالمـا أن المؤجر قد ابقى الاجرة على ما كانت عليه قبل اجراء تلك التعديلات فلم تحدث زيادة فى الاجرة تبرر للمستاجر طلب نقص الأجرة ، ولانه لا محل لطلب النقصان الا حيث توجد زيادة .

انظر ايضا فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ١٣ ايجارات) ١٧ فبراير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٦٣٢ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه : « وحيث أن الثابت مما تقدم ان المستانف عليهما كانا يستاجران اعيان النزاع بمقتضى ثلاثة عقود ايجار تاريخها اول مارس ١٩٦١ واول ابريل ١٩٦١ واول نوفمبر ١٩٦١ بايجار مجموعه ٢٨ جنيها و ٢٥٠ مليماً ، وهذه العقود تسرى عليها التخفيضات المنصوص عنها فى القانون ١٩٦١/١٦٨ والقانون رقم ١٩٦٥/٧ وبذلك اصبحت أجرتها ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليما شهريا ، والثابت أيضا أن المستانف عليهما (المستاجران) قاما باجراء التعديلات دون الحصول على موافقة المستأنفين (المؤجرين) فى عام ١٩٦٨ اى بعد صدور القانون ٤٦/ ١٩٦٢ ... وتبعا لذلك فاذا كانت لجنة تقدير الايجارات مختصة باعتبار ان هذه التعديلات تمت بعد صدور القانون ، الا انه فى مقام تحديد القيمة الايجارية يتعين تحديدها وفقا لصحيح احكام القانون ، ولما كانت الاجرة الصحيحة للاعيان المؤجرة وفقا لما تقدم هى ١٨ جنيها و ٤٤٢ مليما ، وكانت التعديلات قد تمت بفعل المستأجرين ، فانهما لا يستطيعان تخفيضها نتيجة لما قاما هما بعمله دون رضاء المؤجرين ، ويدعم ذلك ان المؤجرين لم ينفقـا شيئا على تلك التعديلات بل الذى تولى الانفاق عليها هما المستأجران ، والمشرع يبغى بالاجرة أعطاء فائدة استثمار للمؤجر نتيجة ما انفقه على العين موضوع التاجير » .

راجع أيضا ما تقدم فى نبذة ٢٣ والهامش رقم ١٥ المتعلق بها .

(٣) تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/١ صادر من اللجنة العليا لتفسـير احكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ بتاريخ ١٩٦٥/٣/٢٣ .

يتم انشاؤها الا بعد ذلك التاريخ . وهذه كانت داخلة فى القسم الرابع بمقتضى نص القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ كما تقدم ، فانتقلت بمقتضى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من القسم الرابع الى القسم الخامس ابتداء من ١٦ فبراير ١٩٦٢ وذلك بمقتضى نص المادة الأولى من هذا القانون الأخير التى نصت على تحديد ايجارات المبانى التى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ لأن هذه العبارة الأخيرة تشمل كل ما تم انشاؤه بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء فى انشائه قبل هذا التاريخ أو بعده . واذا كانت هذه الفئة من المبانى قد خضعت فعلا للتخفيض الذى قضى به القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ فان أجرتها تخضع من جديد للتحديد الذى تقرره اللجان المختصة وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ (٤) .

(ج) المبانى التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ (٥) . وهذه الفئة من المبانى كانت هى أيضا داخلة فى القسم الرابع وكانت أجرتها بناء على ذلك يجب أن تحدد على أساس أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ولكن المشرع رأى أنها مادامت لم تؤجر أو تشغل أصلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فلا محل للرجوع فى شأنها الى أجرة المثل ، والأولى

---

(٤) انظر فى هذا المعنى قرار مجلس المراجعة لقسم عابدين بمحافظة القاهرة الصادر برئاسة القاضى محمد فوزى المنشاوى فى ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ فى التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قولة شياخة الشيخ عبد الله وقد أوردنا أسبابه مفصلة فى الطبعة السابعة من هذا المؤلف فى الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٤ هامش ٢٨ .

(٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ . والعبرة فيما يتعلق بالتأجير بتاريخ انعقاده لا بالتاريخ الذى عين فيه لبدء الانتفاع . (فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغة الى محافظة القاهرة فى أبريل ١٩٦٥) ويكون للتاريخ العرفى الوارد فى العقد حجيته فيما بين طرفيه دون حاجة الى ثبوته بوجه رسمى ، لان هذا الثبوت الرسمى لا يحتاج اليه الا عند الاحتجاج بالتاريخ العرفى على الغير (المادة ١٥ من قانون الاثبات) .

مساواتها بما استحدث بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، واخضاع أجرتها لتحديد اللجان التي أنشأها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ • واذا كان الغالب فى هذه الفئة من المبانى أن تكون قد أجرت أو شغلت لأول مرة فى الفترة ما بين ٥ نوفمبر ١٩٦١ و ١٦ فبراير ١٩٦٢ ، فان أجرتها تكون خضعت أولا للقانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ وحسبت على أساس أجرة المثل فى نوفمبر ١٩٦١ مخفضة بنسبة ٢٠٪ ثم يعـاد تقديرها وفقـا لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وتسرى عليها الأجرة التى تحددها لجان التقدير ابتداء من ١٦ فبراير سنة ١٩٦٢ وهو تاريخ العمل بهذا القانون الأخير (٦) •

ويلاحظ أن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ — خلافا لتشريعات سنة ١٩٥٢ وسنة ١٩٥٨ وسنة ١٩٦١ — لم تدمج فى القانون ١٢١/١٩٤٧ ، بل بقيت خارجا عنه مستقلة بذاتها • فترتب على ذلك أن هذه الأحكام جاءت غير مقيدة بالقيد الذى ورد فى المادة الأولى من القانون ١٢١/١٩٤٧ الذى يقصر أحكام هـذا القانون على الأماكن الواقعة فى المدن والجهات والأحياء المشار اليها فى المادة الأولى المعدلة من هذا القانون • وبالتالى ان الأماكن الداخلة فى هذا القسم بأنواعها سالفة الذكر خضعت فى تحديد أجرتها لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ أيا كان موقعها ، أى سواء كانت واقعة فى احدى المدن أو الجهات المشار اليهـا فى المادة الأولى المعدلة من قانون سنة ١٩٤٧ أو غيرها (٧) • غير أن هـذه النتيجة لم تكن مقصودة من المشرع ، فلما تنبه اليها المختصون عملوا على تدارك الأمر من طريق الاجتهاد أولا (٨) ثم من طريق القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

---

(٦) أما المبانى التى انشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وتم تاجيرها فعـلا قبل التاريخ المذكور ، فلا يسرى عليها القانون ٤٦/١٩٦٢ ، فاذا تصدت لجنة تقدير القيمة الايجارية لتقدير أجرتها ، فان قرارها يكون منعدما ويجب على المحكمة أن تعطله (الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ ايجارات فى ٢٩ ديسمبر ١٩٦٦ المحاماة ٤٨ — ١٣٤ — ٥٨) •

(٧) فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٨٥ •

(٨) ومن قبيل هذا الاجتهاد ما ذهبت اليه فتوى ادارة الفتوى والتشريع =

المعدل للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باضافة مادة سادسة مكررا الى هذا الأخير نصت على أن تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه وعلى القرى التي يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص (٩) . ولهذا السبب المتقدم ذاته ، فالمنازعات المتعلقة بمطابقة أجرة هذه الأماكن للقانون أو عدمها لا تعتبر ناشئة عن تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١ ولم تكن تسرى عليها أحكام المادة ١٥ من ذلك القانون المتعلقة باختصاص محاكم الايجارات وبعدم قابلية الأحكام التى تصدر بشأنها للطعن فيها (١٠) .

ومتى توافرت فى المبنى شروط سريان أحكام هذا القانون عليه ،

= لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٤/١١/١٠ ملف رقم ١٣/٢٢/٢٨ منشورة فى طبعة هذا الكتاب السابعة الجزء الأول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٨ هامش ١ .

(٩) وقد ترتب على هذه الاضافة قصر تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا وفقا لقرار رئيس الجمهورية المشار اليه وعلى القرى التي صدر بها قرار وزارى على الوجه المشار اليه ايضا ولو لم تكن تلك المدن أو القرى واردة فى الجدول الملحق بالقانون ١٩٥٤/٥٦ (أنظر الهامش السابق) .

وقد افتت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٤/١١/١٠ ملف رقم ١٣/٢٣/٣٨ (منشورة فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب فى الجزء الاول سنة ١٩٧٧ ص ٣٤٩ هامش ١) .

(١٠) فى هذا المعنى طنطا الابتدائية (بهيئة آستئنافية) ٢٨ ابريل ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤٤١ لسنة ١٩٦٦ س طنطا وقد أوردنا بعض حيثياته فى ص ٦٠٥ من الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

وفى هذا المعنى السنهورى فى الوسيط ج ٦ مجلد ٢ ص ١٠٠٠ ، وأيضا فهمى محمود الخولى ص ٩٣ وقد أشار الى الاحكام الاتية : عابدين الجزئية ٦ ديسمبر ١٩٦٥ فى القضية ٣٤٩ لسنة ١٩٦٥ ، وحكم آخر من عابدين فى القضية ٤٤٧ لسنة ١٩٦٥ عابدين ، وثالث من مصر الجديدة فى القضية ٣٦٠ لسنة ١٩٦٤ جزئى مصر الجديدة .

تعين اخضاع أجرته لأحكامه ، ولا يجوز الاتفاق على غير ذلك ، لأن أحكام هذا القانون أحكام آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها (١١) .

غير أن المشرع رأى عند اصدار القانون ٤٦/١٩٦٢ أن تقدير اللجان للقيمة الايجارية قد يستغرق بعض الوقت ولا يصح أن يتعطل فى أثنائه استغلال الأماكن وتأجيرها ، فنص فى الفقرة السادسة من المادة ٤ من ذلك القانون معدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على أن « يجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار » . وبناء على ذلك أصبح يجوز للمالك فى أثناء الفترة التى يستغرقها تقدير اللجان أن يؤجر المكان بأجرة يتفق عليها مع المستأجر دون أى قيد يرد على حريتهما فى ذلك ، على أن يكون دفع المستأجر هذه الأجرة الاتفاقية بصفة مؤقتة الى أن يصدر قرار اللجنة ، فتتم المحاسبة على أساسه من بدء الاجارة ، وتحسب أجرة المدة السابقة كلها على أساس القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة وتحصل المقاصة بينها وبين ما دفعه المستأجر فى حدود أصغر القيمتين .

وقد جرى الملاك على الافادة من هذه الرخصة التى خولتها لهم المادة ٦/٤ المشار اليها لاقتضاء أجور عالية ولو بصفة مؤقتة ، فيفيدون من ذلك اقتضاء مبالغ معجلة تزيد كثيرا عن قيمة الاجرة القانونية التى يستحقونها ، وقد يستغرق اصدار قرار اللجنة وقتا طويلا ، فيكون فى ذلك ارهاق شديد للمستأجر لا تجيزه روح التشريع .

لذلك انتهز المشرع فرصة اصدار القانون رقم ٥٥/١٩٦٤ بشأن

---

(١١) تفسير تشريعى رقم ٤/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بتاريخ ١٣ مارس ١٩٦٥ ، نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ .

توجيه أعمال البناء ، فنص فيه على ضرورة تقديم المالك عند طلب الترخيص باقامة بناء بيانا بتكاليف انشاء البناء وعلى أن الترخيص الذى يصدر من لجنة توجيه أعمال البناء يشتمل على قيمة التكاليف المذكورة. ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الايجارية هذه التكاليف فى الاعتبار (١٢) • وقد أريد بهذا القيد أن يكون مدعاة لالتزام المؤجر اياه أيضا فى تحديد الأجرة الاتفاقية فى الفترة السابقة على صدور قرار اللجنة •

٨٩ — حكم الأماكن المستحدثة فى بناء خضع لحكم القانون ١٦٨/ ١٩٦١ — لا خلاف فى أن الأماكن المستحدثة فى بناء خضع لحكم القانون ١٦٨/١٩٦١ يسرى عليها حكم القانون ٤٦/١٩٦٢ اذا كانت لم يتم انشاؤها الا بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء بدىء فى انشائها قبل ذلك التاريخ أو بعده •

وانما ينحصر الخلاف فى شأن الأماكن التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولكنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى ذلك التاريخ • وأهم صورة عملية لذلك هى التى يكون فيها المالك قد أتم انشاء مبنى كبير مكون من عدة وحدات سكنية قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ وأجر بعض هذه الوحدات أو شغلها قبل هذا التاريخ ولم يؤجر البعض الآخر الا بعده ، فلا خلاف فى أن ما تم تأجيره أو شغله قبل ٥/١١/١٩٦١ يخضع للقانون ١٦٨/١٩٦١ ولا يسرى عليه القانون ٤٦/١٩٦٢ • أما البعض الذى لم

---

(١٢) غير ان اخذ لجنة تحديد القيمة الايجارية فى اعتبارها التكاليف المقدرة فى الترخيص لا يعنى التزامها حدود هذه التكاليف أو الاقتصار على مجاوزتها بنسبة ٥٪ لان اللجان المذكورة ملزمة بتطبيق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وهى تقضى بحساب التكاليف الفعلية لاقامة البناء ، فاذا حدث ان زادت التكاليف الفعلية اكثر من ٥٪ عن التكاليف المقدرة ، تعين على اللجنة المذكورة أن تأخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت ، تاركة أمر مخالفة المالك للترخيص الصادر اليه الى الجهات الادارية المنوط بها تنفيذ احكام قانون توجيه أعمال البناء (انظر ما سيجىء فى نبذة ٩٤) .

يؤجر أو يشغل لأول مرة قبل التاريخ المذكور ، فان نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من هذا القانون الأخير يخضعه لحكمها • غير أن هناك رأيا بخلاف ذلك أقرته الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة فى ٢ يناير ١٩٦٣ • ولكن المشرع حسم الأمر وأخذ بالرأى الأول : اذ أضاف بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ فقرة أخيرة الى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ نص فيها على أن « يقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه فى الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه » •

٩٠ — اثبات تاريخ تأجير المكان وشغله لأول مرة — ازاء نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على سريانه على الأماكن التى تم انشاؤها قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ طالما أنها لم تؤجر أو تشغل لأول مرة قبل ذلك التاريخ ، صار من المتعين على المالك أن يثبت أن المكان الذى تم انشاؤه قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ قد تم أيضا تأجيره أو شغله لأول مرة قبل ذلك التاريخ حتى يستطيع أن يتمسك بسريان القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ على هذا المكان واخراجه من نطاق تطبيق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ •

والواقعة المراد اثباتها فى هذه الحالة وهى واقعة التأجير أو الشغل السابق على تاريخ ٥ نوفمبر ١٩٦١ هى مجرد واقعة قانونية Fait Juridique وليست عملا قانونيا acte Juridique وهذا ظاهر بالنسبة الى اثبات شغل المكان قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ فانه لا يحتمل الشك عند امعان النظر فيه ، وذلك أن التأجير المطلوب اثباته فى هذه الحالة ليس مطلوبا لاعمال ارادة الطرفين وتحديد الآثار القانونية التى اتجهت اليها هذه الارادة وانما هو مطلوب فقط لاثبات حصول الانتفاع بالمكان الحديث الانشاء فيما أعد له سواء بتأجيره أو بشغله ، ويستوى فى ذلك أن يكون اثبات هذا التأجير فى مواجهة المستأجر نفسه أو فى مواجهة غيره •

ولذلك يجوز اثبات أى من التأجير أو الشغل السابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ بكافة الطرق بما فى ذلك البينة والقرائن •

ويستوى فى ذلك شغل المالك المكان بنفسه أو بأحد أولاده أو أقاربه أو أتباعه وشغل الغير هذا المكان سواء أكان ذلك بناء على سند قانونى أم دون سند •

ويستوى كذلك أن يكون التأجير قد صدر من المالك نفسه أو من غيره كما لو أجر الزوج ملك زوجته دون توكيل منهـا فى ذلك أو أجر المالك المشتاع شقة مفرزة دون أن تكون له أغلبية ملكية المال الشائع ، أو أجر القاصر ملكه دون اذن وصيه ، أو أجر المالك شقة لاستعمالها منزلا للدعارة أو للعب القمار ، ففى جميع هذه الحالات يكفى اثبات واقعة التأجير ولو كان العقد باطلا أو قابلا للابطال أو غير نافـذ ، لأن هذا الاثبات ليس مطلوبا لاعمال آثار العقـد وانمـا هو مطلوب باعتبار العقد واقعة قانونية يستدل بها فقط على أن المكان تم انشاؤه والانتفاع به فيما أعد له قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، ولذلك أجزنا اثباته بكافة الطرق •

فيجوز لذى المصلحة فى اثبات حصول الشغل أو التأجير قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء أكان هو المالك أو المستأجر أن يثبت ذلك بالبينـة وبالقرائن وبما قد يكون لديه من أدلة كتابية • ويكون تقدير ذلك كله للجنة تقدير الايجار أو للمحكمة اذا ما رفع اليها الأمر • ويجوز للطرف الآخر — مالكا كان أو مستأجرا — نفى هذه الواقعة بكافة الطرق أيضا •

والغالب أن يقدم المالك — اذا كانت له مصلحة فى المعاملة بمقتضى القانون ١٦٨/١٩٦١ — للجنة التقـدير عقد ايجـار مكتوب فى تاريخ سابق على ٥ نوفمبر ١٩٦١ مع المستأجر الحالى الموجود وقت عرض الأمر على لجنة التقدير أو مع مستأجر سابق •

ففى الحالة الأولى يكون العقد المذكور حجة بتاريخه على المستأجر الذى صدر منه يترتب عليه اخراج المكان المؤجر من نطاق تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ واخضاعه للقانون ١٩٦١/١٦٨ • ويجوز للمستأجر اثبات صورية هذا العقد أو عدم صحة تاريخه ، والأصل فى ذلك أنه يجب أن يكون بالكتابة عملا بالمادة ٦١ (أ) من قانون الاثبات رقم ١٩٦٨/٢٥ ، غير أنه اذا ادعى المستأجر أن الباعث الى الالتجاء الى الصورية أو الى تقديم التاريخ هو الاحتيال على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فانه يجوزله اثبات ذلك بكافة الطرق ، بشرط وجود قرائن على قصد الاحتيال على القانون •

غير أنه اذا كان للعقد المقدم لهـذا الغرض تاريخ ثابت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ إمتنع على الطرف الآخر اثبات عدم صحة التاريخ الثابت الا من طريق الطعن بالتزوير (١٣) •

وفى الحالة الثانية ، أى اذا قدم المالك عقدا مكتوبا مع مستأجر سابق يحمل تاريخا سابقا على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فانه لا يكون حجـة على المستأجر الحالى الا اذا كان له تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ الأخير لأن المستأجر الحـالى يعتبر من الغيـر فى خصوص ثبوت تاريخ ذلك العقد • فاذا لم يكن للعقد المذكور تاريخ ثابت قبل هذا التاريخ فانه لا يعتد به فى مواجهة المستأجر الحالى لاثبات حصول التأجير قبـل ١٩٦١/١١/٥ و لايجوز للمالك اثبات صحة تاريخه غير الثابت رسميا بأى وسيلة • ولكن يجوز له أن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ عقد الايجار قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأنه بذلك يثبت شغل المكان قبل التاريخ المذكور • وهذا يغنى عن ثبوت تاريخ الايجار • أما ان كان للعقد المذكور تاريخ ثابت ، فلا يقبل من المستأجر الحالى اثبات عدم صحة هذا التاريخ الا عن طريق الطعن بالتزوير (١٤) •

(١٣و١٤) كتابنا فى أصول الاثبـات واجراءاته ، الجـزء الاول ، فى الادلة المطلقة سنة ١٩٨١ نبذة ٧٥ وما بعدها وبخاصة نبذة ٨٨ ص ٢٧٥ ، =

وقصارى القول فى ذلك أنه اذا وجد عقد ايجار مكتوب يحمل تاريخا ثابتا سابقا على ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فانه يعتبر دليلا كافيا على حصول التأجير قبل هذا التاريخ الأخير • أما ان كان العقد ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فانه يكون حجة بتاريخه على المستأجر الحالى ان كان صادرا منه ويجوز لهذا أن يثبت عكسه بكافة الطرق • فان كان صادرا من مستأجر سابق فلا تكون له أية حجية على المستأجر الحالى ، ويتعين على المالك أن يثبت أن المكان قد شغل فعلا قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ سواء كان ذلك تنفيذا للعقد المذكور أو دون استناد اليه •

ويصح الاستهداء فى اثبات شغل المكان المؤجر بملاحظات لجنة الحصر والتقدير التى تدونها فى دفتر الحصر عند مرورها للجرد فى الشهور الأخيرة من كل سنة ، ولكن هذه الملاحظات لا يصح اعتبارها دليلا كاملا على شغل المكان أو على عدم شغله قبل ٥/١١/١٩٦١ ولو كانت نتيجة مرور تم فى يوم ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ لأن الدفتر المذكور معد لاثبات ما يستحدث من مبان فحسب ، لا لاثبات شغل المبانى أو عدم شغلها ، فتعتبر هذه الملاحظات مجرد دلائل يسترشد بها لتعزيز قرائن أخرى الا اذا اعترف الخصوم بصحة هذه الملاحظات ومطابقتها للحقيقة ، فيكون اعترافهم هو الدليل المعول عليه •

وقد ذهب رأى الى أن المقصود بكون المكان أجر قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ليس أن يكون قد أبرم بشأنه عقد ايجار قبل ذلك التاريخ فحسب ، بل أن يكون قد بدىء فى تنفيذ الايجار فعلا قبل ذلك التاريخ (١٥) ، ولسنا نجد لهذا الرأى سندا من القانون • ولعل القائلون

= وكتابنا فى الادلة الخطية سنة ١٩٧٠ نبذة ٨٨ ص ٢٣٢ ، السنهورى فى الوسيط ج ٢ ص ٢٤٥ و ٢٤٦ . واذا ادعى الطرف الاخر صورية العقد الثابت التاريخ ، فانه يجوز له اثبات هذه الصورية بالطرق العادية وفقا للقواعد العامة (السنهورى ج ٢ ص ١٩٨) .

(١٥) قرار مجلس مراجعة قسم عابدين الصادر برئاسة القاضى =

به لجأوا اليه لسد الطريق علي من يريدون التحايل على القانون بتقديم تاريخ عقد الايجار وجعله سابقا على ١٩٦١/١١/٥ فاشترطوا من هؤلاء الأخيرين اثبات بدء تنفيذ الاجارة قبل التاريخ المذكور • غير أن هذا لا يبرر مخالفة نص القانون الذى جاء صريحا فى التعويل على مجرد حصول التأجير قبل ١٩٦١/١١/٥ • ولا خوف من الاحتيال على القانون اذا كان التأجير مستفادا من ورقة ثابتة التاريخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ، وفى هذه الحالة يتعين بنص القانون التعويل على مجرد التأجير ولو كان العقد منصوصا فيه على أن مدة الاجارة لا تبدأ الا من تاريخ لاحق على ١٩٦١/١١/٥ ؛ ويبين من ذلك أن المعول عليه ثبوت التأجير السابق ثبوتا محققا لا شبهة فيه بقطع النظر عن تاريخ البدء فى تنفيذ الاجارة (١٦) ، وأن المغايرة التى اتجه اليها الشارع فى عبارة « أجرت أو شغلت لأول مرة » التي وردت فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ انما هى مغايرة بين مجرد التأجير فى ذاته وبين الشغل ولو دون تأجير •

فاذا كان عقد الاجارة المؤرخ قبل ١٩٦١/١١/٥ ليس له تاريخ ثابت قبل ذلك ، فنفرق بين ما اذا كان الاحتجاج به حاصلا ضد أحد طرفيه أو ضد غيرهم ، وفى الحالة الأولى يكون تاريخه غير الثابت حجة على ذلك الطرف الى أن يثبت هو عدم صحته بكافة الطرق بما فى ذلك البينه والقرائن باعتبار أن المراد اثباته ينطوى على احتيال ضد

= محمد فوزى المنشاوى بتاريخ ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ فى التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قولة شياخة عبد الله فى التظلم المقدم من احد مستأجرى العقار المذكور (منشورة أسبابه فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب جـ ١ ص ٣٥٨ هامش ١) .

(١٦) انظر فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية المبلغ الى محافظة القاهرة فى ابريل سنة ١٩٦٣ .

(منشورة أسبابه فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب جـ ١ سنة ١٩٧٧ ص ٣٦٠ هامش ١) .

القانون . أما فى الحالة الثانية فان التاريخ غير الثـــابت لا يكون حجة على الغير ، ويتعين على من يتمسك به ألا يكتفى بذلك وأن يثبت بكافة الطرق بدء تنفيذ العقد قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ لأن اثبات شغل العين قبل هذا التاريخ يغنى عن ثبوت تاريخ العقد .

٩١ ــ عدم استثناء الأماكن المؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ــ تقدم أن التشريعات السابقة كانت دائما تستثنى من التخفيض الذى قضت به الأماكن المؤجـــرة وقت بدء العمل بهـــا لمدة تزيد على عشر سنوات (١٧) ، وذلك لحكمة خاصة وهى أن تلك الأماكن يكون قد روعى فى تحديد أجرتها طول مدة الاجارة ، فليس من العدل أن يسرى عليها التخفيض .

أما القانون ١٩٦٢/٤٦ ، فلأنه لم يتخـــذ اتفاق الطرفين أساسا لتحديد الأجرة كما هو الشأن فى التشريعات السابقة بل جعل أساسها محددا بنص القانون لا يملك فيه العاقدان تعديلا ، سواء طالت مـــدة العقد أم قصرت ، فلم ير داعيا للنص على هذا الاستثناء .

فالفئات الثلاث من المبانى الداخلة فى هذا القسم تخضع لتحديد الأجرة وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولو كانت وقت العمل بهذا القانون مؤجرة لمدة تزيد على عشر سنوات ، ولو كانت سبق دخولها فى القسم الرابع ثم انتقلت بعد العمل بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الى القسم الخامس ، لأن الأماكن التى ينطبق عليها هذا الوصف الأخير هى التى لم تكن قـــد شغلت أو أجرت قبـــل ٥ نوفمبر ١٩٦١ فلم يسر عليهـــا الاستثناء المنصوص عليه فى القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ودخلت تحت حكم القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى لم ينص على مثل هذا الاستثناء (١٨) .

---

(١٧) راجع النبذ ٦٦ و ٧٦ و ٨٦ .
(١٨) وقد أشار الاستاذ السنهورى فى هذا الصدد الى الفرض الذى =

٩٢ — تعيين الحد الأقصى لأجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم — عين المشرع حدا أقصى لاستثمار الأموال فى المبانى التى تؤجر للسكن أو لغير ذلك من الأغراض بواقع ٥٪ ربحا صافيا من قيمة تلك الأموال ، مراعيا فى ذلك أنه يصعب فى الظروف الاقتصادية السائدة حينئذ استثمار رأس المال على وجه مأمون مستقر فى نواح أخرى من النشاط الاقتصادى بربح أكبر . غير أنه لاحظ أن رأس المال الذى يستثمر فى المبانى ينقسم قسمين : أولهما يمثل قيمة الأرض التى يقام عليها البناء ، وهذا القسم لا يحتاج الى استهلاك أو نفقات صيانة ، فيكتفى فى شأنه بتقدير الربح بنسبة ٥٪ ، والقسم الثانى يمثل قيمة المبانى ، وهذا يحتاج الى نفقات صيانة ويلزم تخصيص نسبة من ربحه لاستهلاكه ، فقدر المشرع لذلك كله نسبة ٣٪ تضاف الى الربح الصافى البالغ ٥٪ ، فتقدر أجرة المكان كله بنسبة ٥٪ من قيمة الأرض مضافا اليها ٨٪ من قيمة المبانى .

وبما أن المشرع قصد أن يخص المالك بربح صاف قدره ٥٪ من مجموع التكاليف ، تعين أن تضاف الى ذلك قيمة الضرائب التى يلزم المالك بأدائها عن البناء ، سواء كانت تلك الضرائب أصلية أو اضافية . فاذا كان المبنى معفى من هذين النوعين من الضرائب كليهما وفقا للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، فلا يضاف شىء على القيمة الايجارية المحسوبة على

= تقوم فيه بعض شركات البناء وشركات التأمين بتشييد مبنى لحساب شخص وتؤجره اياه لمدة طويلة — عشرين سنة مثلا — بأجرة يلاحظ فيها استرداد رأس المال مع فائدة سنوية معينة ، ويصبح المبنى ملكا للمستأجر بعد انقضاء مدة الايجار ، وذهب الى أن هذا العقد يخرج عن نطاق تطبيق القانون لانه ليس بايجار محض ، بل هو ايجار مختلط ببيع ، لا بل هو بيع سمى ايجارا ، والاجرة التى تدفع انما هى قسط من اقساط الثمن ، فلا يسرى عليها تشريع سنة ١٩٦٢ (السنهورى ج ٦ ص ٩٨٥) . ونحن مع موافقتنا التامة على هذا الرأى نذهب الى أنه ليس خاصا بتطبيق تشريع سنة ١٩٦٢ بل هو الرأى الصحيح فى ظل جميع التشريعات الاستثنائية المنظمة للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين لان مثل هذا التعاقد لا يعتبر ايجارا ولا يخضع لتلك التشريعات (راجع ما تقدم فى نبذة ١٤) .

الأساس المتقدم • واذا كان الاعفـاء لا يشمله أصلا أو يقتصر على الضريبة الأصلية دون الاضافية ، فيضاف الى القيمة الايجارية المذكورة قيمـة الضرائب التى يلزم المـالك بأدائها (١٩) ، لتتكون من مجموع القيمتين الأجرة القانونية التى يلزم بها المستأجر •

وعلى ذلك فالأجرة القانونية التى تعتبر حدا أقصى لأجرة المكان وفقا للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من عناصر ثلاثة : ٥٪ من قيمـة الأرض + ٨٪ من تكاليف المبـانى + الضرائب التى يلزم بأدائهـا المالك (٢٠) •

---

(١٩) والمفروض ان تضيف لجنة تقدير الايجـار قيمة الضرائب التى لا يشملها الاعفاء الى القيمة الايجارية ليتكون منهما معا الاجرة القانونية التى يلزم بها المستأجر . فاذا اغفلت اللجنة اضافة قيمة الضرائب كان قرارهـا ناقصا ومخالفا للقانون .

وقد ذهب راى الى ان هذه المخالفة تخول صاحب الشأن ان يتظلم منها الى مجلس المراجعـة فى الميعاد المحدد ، فاذا لم يقم المجلس بتعديل قرار اللجنة واضافة قيمة الضرائب الى القيمة الايجارية ، جاز الطعن فيه أمام مجلس الدولة لمخالفته القانون .

فاذا لم يطعن فى الميعاد ، فقد ذهب راى الى ان تقدير اللجنة للقيمة الايجارية يكتسب حصانة تعصمه من السحب او الالغاء ويأخذ حكم القرارات السليمة فتعتبر القيمة الايجارية التى قدرتها اللجنة هى كل الاجرة التى يلزم بها المستأجر (راى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٧/٢/١٥ ملف رقم ٣٧٤/١٦/٣٦) .

غير اننا لا يسعنا اقرار هذا الراى الذى يؤدى الى تحصين مخالفة القانون ، ونميل الى اعتبار قرار اللجنة فى هذه الحالة حجة فقط بما تضمنه من تقدير للقيمة الايجارية ، اما فيما يتعلق بالضرائب التى يجب أن تضاف الى تلك القيمة الايجارية فان عمل اللجنـة فى ذلك اجراء آلى يقتصر على تطبيق القواعد الحسابية التى تقضى بها قوانين الضرائب على اساس تلك القيمة الايجارية ، فاغفال اللجنة اجراء هذه العملية الحسابية لا يمنع من اجرائها بواسطة ذوى الشأن او بواسطة المحكمة ، فيجوز لهؤلاء تطبيق تلك القواعد وحساب الضرائب واضافتها الى القيمة الايجارية التى قدرتها اللجنة .

(٢٠) ويلاحظ انه فى تطبيق احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ينبغى التميز =

وسيجىء أن القانون نص على تقدير قيمة الأرض وتكاليف المبانى وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، فلا يصح التعويل فى ذلك على ثمن شراء العقار ممن أقامه ، اذ أن ثمن الشراء قد يجاوز قيمة التكاليف فيترك ربحا البائع ، وقد يقل عن قيمتهـا فيخسر البـائع الفرق بين القيمتين . ولا ينبغى أن يقام لذلك وزن فى تقدير القيمة الايجارية ،

= بين عبارتى القيمة الايجارية والاجرة القـانونية ، فالاولى تقتصر على العنصرين الاول والثانى . أما الاجرة القانونية فتشمل فوق ذلك الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ والتى يجب أن تضاف الى تلك القيمة الايجارية . فاذا كان المبنى معفى من كافة الضرائب فان الاجرة القانونية تكون هى القيمة الايجارية بعينها ، وفى هذه الحالة لا تظهر ثمرة عملية للتفرقة بين الاصطلاحين ، ولكن هذا لا يبرر اغفال هذه التفرقة فى الحالات الاخرى . وقد اخذت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى فتواها الصادرة بتاريخ ١٩٦٢/٢/١٦ ملف ١٣٢/٢/٢٧ حيث قالت ان القيمة الايجارية هى قيمة فائدة الاستثمار ومصاريف الصيانة وغيرها دون الضرائب .

وقد جاء فى فتوى أدارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٥/١١/١٤ ملف ٣٠/٥/٣٨ (المنشور فى الطبعة الرابعة من هـذا الكتاب ص ٨٣١ وما بعـدها) ان « القيمة الايجارية » أصبح فى القانون ١٩٦٢/٤٦ لها مدلول مستقل محدد هو ما يقابل صافى فائدة أستثمار العقـار ومقابل استهلاك رأس المـال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، أما الضرائب فهى تضاف بعد ذلك الى « القيمة الايجارية » ، مع مراعاة الاعفاءات المقررة بموجب القانون ١٩٦١/١٦٩ اى انها تحسب على اساس تلك القيمة الايجارية وتضـاف اليها الضرائب أو لا تضاف بحسب ما اذا كانت لا تشملها الأعفاءات المشار اليها أو تشملها .

ومما يؤيد ذلك أن المشرع نفسه قد راعى هـذه التفرقة فى صياغة القانون ١٩٦٢/٤٦ ، حيث نص فى المـادة الاولى على تحـديد ايجارات الاماكن ، فجعلها تحدد بنسبة ٥٪ من ثمن الارض و ٨٪ من تكاليف المبانى وجعل مجموع هذين العنصرين يمثل القيمة الايجارية ثم تضاف اليها الضرائب التى لم يشملها الاعفاء ليتكون من مجموعها ما يعتبر اجرة ، وكرر المشرع مراعاة ذلك فى المادة ٢ فقرة ٥ و ٦ والمواد ٣ ، ٤ ، ٤ مكرر ، ٥ فقرة أخيرة و ٧ ، ولا يقدح فى ذلك أن يكون المشرع جرى على غير ما فى القوانين السابقة وبخاصة فى القانون ١٩٥٤/٥٦ والقانونين ١٢٩ و ١٩٦١/١٦٩ لانا نسلم بأن هذه التفرقة قد استحدثها القانون ١٩٦٢/٤٦ وانها لم يكن لها محل فى القوانين السابقة .

ويتعين الرجوع الى حساب التكاليف وقت اتمام البناء • وتظهر أهمية ذلك عملا فيما جرت تسميته أخيرا « شقق التمليك » ، وهى وحدات يبنيها أشخاص ثم يبيعونها الى آخرين ، فيجب أن تحسب قيمتها الايجارية — وهى القيمة التى يعول عليها فى تأجيرها وفى ربط العوائد عليها — على أساس قيمة تكلفتها وفقا للقانون بقطع النظر عن الثمن الذى بيعت به •

٩٣ — **العنصر الأول : ٥٪ من قيمة الأرض** — نصت المادتان الثانية والثالثة من القانون ١٩٦٢/٤٦ على بيان كيفية حساب قيمة الأرض •

والقاعدة الأساسية فى ذلك أن قيمة الأرض تقدر وفقا لثمن المثل وقت البناء لا وقت اجراء التقدير (٢٠مكرر) ، فلا عبرة اذن بالثمن الذى اشتريت به الأرض وبخاصة اذا كان قد مضى على ذلك زمن طويل • بل قد يكون المالك ورث هذه الأرض أو تملكها دون مقابل من طريق الهبة أو الوصية • فلا يكون لذلك أى أثر ، وتقدر الأرض بقيمتها السوقية وقت البناء (٢١) ، وقد أفتت الجمعية العمومية للقسم

(٢٠مكرر) نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

(٢١) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٨٥ سنة ٨٩ ق ، نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٣٨ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ . وايضا ٣ مايو ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥١٧ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ ، ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق .

الاستشارى بمجلس الدولة بأن الأراضى المشتراة بثمن مخفض من طريق الجمعيات التعاونية لبناء المساكن تقدر قيمتها بثمن المثل وقت البناء أى بقيمتها السوقية فى هذا الوقت بقطع النظـر عن الثمن المخفض الذى اشتريت به فعـلا وعن طول المـدة التى انقضت من تاريخ الشراء أو قصرها (٢٢) • غير أنه يجوز فى جميع الأحوال الاستئناس بثمن الشراء باعتباره من الدلائل التى يقام لها فى بعض الأحوال وزن عند التعرف على ثمن المثل (٢٣) • وتضاف الى ثمن الشراء رسوم تسجيل عقد البيع الذى يصير الاستئناس به (نقض مدنى ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ق) •

ويجب أن يجرى تقدير قيمة الأرض حسبما تساوى وقت البناء أى وقت تمام انشاء البناء (٢٣مكرر) ولو كان اتمامه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه ، لا وقت اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية أو مجلس المراجعة أو بواسطة الخبير الذى ندبتـه

---

(٢٢) كما افتت بذلك ايضا ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهورية (ملف رقم ٩١ — ١٩٥١/١) •

(٢٣) نقض مدنى ١٩ ينـاير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٣٨ سنة ٤٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، نقض ١٩٨٥/١/٣١ فى الطعن رقم ١٢٢٥ سنة ٤٩ ، نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق المحـاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق •

(٢٣مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ٨٨٠ ، ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق المرفوع من السيدة / نعيمة عبده محمد مصطفى (نعمت مختار) وقد جاء فيه : ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت اتمام انشاء المبانى حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه . نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٤ فبـراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٦ ق ، المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق •

المحكمة لاجراء التقدير (٢٤) .

على أن القانون قد اشترط لحساب قيمة الأرض كاملة أن يبنى المالك على كل المساحة المسموح بالبناء عليها وأن يستوفى كل الارتفاع المسموح به طبقا للقوانين واللوائح وشروط البيع (الفقرة الثانية من المادة الثانية) (٢٤مكرر) .

فاذا بنى المالك على جزء فقط من المساحة المسموح بالبناء عليها ، وكان هناك جزء غير مسموح بالبناء عليه يترك فضاء لمنفعة البناء ، فلا يحسب من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط ، أى الجزء المبنى مضافا اليه ما يخصه من الأرض الغير مسموح بالبناء عليها (٢٥) ، وذلك بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، مثل سور مبنى أو سياج من حديد أو سلك أو ما شابه ذلك ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل (الفقرة ٥ من المادة ٢) .

---

(٢٤) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق . وقارن ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عن نص المادة ١٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وعن نص المادة ٣ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

(٢٤مكرر) نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق ، نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٥٠ سنة ٤٨ ق وقد عرض قواعد اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرار الوزارى رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ .

(٢٥) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٣٥٨ سنة ٨٩ ق وقد جاء فيه قوله « وحيث انه فى خصوص ما انتهى اليه الخبير من تقديره مسطح الارض المخصصة لمنفعة العقار وقوله بانها ٧١١ مترا و ١١ سنتيمتر ، فانه لما كان المقرر قانونا انه اذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الارض المسموع بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الارض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط . وكان الثابت من الرسم الهندسى لمسقط الدور الارضى لعمارة المستأنف أن البناء يتوسط الارض المقام عليها وان الفضاء الذى يحبطه مخصص لمنفعة البناء اذ تطل على هذا الفضاء النوافذ والشرفات ، ولا يغير من هذا النظر اتساع الرقعة الفضاء الواقعة خلفه أو كون البناء قد اقيم على قرابة نصف الارض فقط ، وترى المحكمة لذلك ان قرار اللجنة قد أصاب حين احتسب مسطح الارض جميعها وان الخبير قد خانه التوفيق حين احتسب المسطح المخصص لمنفعة العقار ١١ و ٧١١ مترا مربعا .

وسواء بنى المـالك على المساحة المسموح بالبناء عليهـا كلها أو بعضها ، فلا تحسب له قيمة الأرض التى ينتفع بها البناء كاملة الا اذا ارتفع بالبنـاء الى الحـد الأقصى المسموح به (٢٦) • فاذا بنى على المساحة المسموح بها كلها ، فلا تحسب له قيمة الأرض كلها الا اذا بنى العدد من الأدوار المسموح به (٢٧) أو جاوزه (٢٧مكرر) ، والا فيحسب له منها فقط بنسبة عدد الأدوار التى بناها الى مجموع العدد المسموح به • فان بنى دورين وكان المسموح به أربعـة ، فلا يحسب الا نصف قيمة الأرض (٢٨) •

---

(٢٦) وهذا الحد الاقصى اما ان تعينـه قوانين التنظيم وهى تقضى بجواز ارتفاع المبانى بقدر عرض الشارع الواقعة عليه الارض مضافا اليه نصف هذا العرض • واما ان تعينه شروط العقد الذى كسب المالك بموجبه ملكية الارض ، وذلك فى حدود ما تعينه قوانين التنظيم •

(٢٧) نقض مدنى ٢٥ فبـراير ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٥٠٢ — ١٠٣ وقد طبق القانون فيما يتعلق باشتراط شرطين لحساب كامل قيمة الارض وهما (١) البناء على كل المساحة المسموح بالبنـاء عليها ، (٢) استيفاء الارتفاع فى حدود القيود المفروضة على المنطقة واحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح ، ثم عرض لحالة بناء دكاكين فى جانب من الارض المقام عليها مبنى من عدة ادوار ، واقر الحكم المطعون فيه على أن يحسب فى أجرة الدكانين قيمة الارض التى اقيما عليها فقط ، وقال فى ذلك « وان كان الثابت من تقـرير الخبير ان الدكانين موضـوع التداعى لا يشغلان من الارض سوى مساحة لا شان لها بمدخل الادوار العليا والمنور والمرافق التى شغلت مساحة اخـرى ، وكان لا سبيل الى انتفاع الدكانين بشىء من هذه المساحة ، فان امتداد الحكم فى تقدير الاجرة بمساحة الارض التى اقيم عليها الدكانان وحدها يكون فى محله » •

(٢٧مكرر) نقض مدنى ٢٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٤٨ ق مجموعة الشربينى لاحكام النقض جـ ١٢ ص ٩٢٧ رقم ٧٤ وقد جاء فيه أن تقدر أجرة المبنى على اساس قيمة الارض والمبـانى ، فاذا كـان البناء قد ارتفع الى المسموح به قانونا او الى اكثر من المسموح به ، فانه يتعين احتساب كل قيمة الارض على الأدوار المقـامة فعـلا ، ويتكون من مجموع عنصرى قيمة الارض والمبانى القيمة الايجارية الكلية للمبنى بالنسب التى نص عليها القانون •

(٢٨) واذا بنى على نصف المساحة المسموح بها ولم يرتفع الا نصف الارتفاع المسموح به ، فلا يحسب له الا ربع قيمة الارض كلها •

واذا كانت بعض وحدات المبنى لا سبيل الى انتفاعها بجزء من المساحة المخصصة لمنفعة العقار ، فلا يحسب فى تقدير أجرتها من قيمة الأرض سوى النسبة المقررة لها من المساحة التى أقيمت عليها هـذه الوحدات (٢٨مكرر) •

على أنه يجوز فى بعض المناطق تعديل هـذه النسبة بمـا يتفق ووصف الموقع ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها فى هذا القانون (الفقرة ٤ من المادة ٢) (٢٩) • فاذا كانت الأرض واقعة على شارع رئيسى أو فى حى تجارى ، ولم يرتفع المالك بالبنـاء

(٢٨مكرر) نقض مدنى ٢٣ فبـراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق •

(٢٩) والظاهر ان لجان التقدير لم تلتفت الى هذا النص ولم تطبقه ، فأثار ذلك كثيراً من شكاوى الملاك الذين تقع املاكهم فى جهات تحسن صقعها الى حد كبير وانتشر فيها العمران الى حد يجعل من غير المقبول ترك الارض بدون بناء لمجرد العجز عن الارتفاع بالبناء فوقها الى الحد الآقصى ، ولذلك حرص المشرع فى القانون رقم ١٩٦٣/١٣٣ على لفت النظر الى رغبته فى التوسع فى تطبيق هذه الرخصة الاستثنائية ، رخصة تعديل نسبة ما يحسب من ثمن الارض التى بنى عليهـا مالكها بناء لا يصل الى الحـد الاقصى من الارتفاع ، فعدل بالقانون المذكور نص الفقرة الرابعه من المادة الاولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ على الاوجه الاتى : « يجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران ، وذلك حسبما تراه لجان التقدير ومجالس المراجعة المنصوص عليها فى هذا القانون » . وقد انحصر التعديل فى اضافة لفظى « وظروف العمران » . والغرض من ذلك بيان رغبة المشرع فى التوسع فى استعمال هـذه الرخصة . وقد اخـذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ايضا بهذا التعديل .

وبناء على هذا التعديل يجوز التوسع فى تقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الارض كلما كانت ظروف العمران تقتضى ألا يترك المالك أرضه فضاء لمجرد عدم قدرته على اقامة بناء عليها يبلغ القدر المسموح به كله سعة وارتفاعا .

فالارض الواقعة فى موقع تجارى ممتاز تقتضى المصلحة تعميرها ولو بانشاء محال تجارية فيها من طابق واحد على الاقل . وفى هذه الحالة يصح أن يضاف الى تكاليف المبانى نسبة من ثمن الارض اكبر من نسبة الطابق الذى اقيم الى مجموع عدد الطبقات المسموح بها .

الا نصف الارتفاع المسموح به مثلا ، فيجوز للجنة تقدير الايجار الا تكتفى بحساب نصف قيمة الأرض وأن تدخل فى تقديرها ثلثى قيمتها مثلا أو ثلاثة أرباعها (٣٠) .

وعندى أن ذلك يكون واجبا فى كل الحالات التى يجاوز فيها الإرتفاع المسموح به ما يمكن عادة الوصول اليه بدون مصعد كهربائى ، لأن القدر من الارتفاع الذى يجاوز الدور الثالث أو الرابع على الأكثر لا يمكن الانتفاع به الا بتركيب مصعد أو أكثر بحسب عدد الوحدات السكنية فى الدور الواحد ، ولأن المصعد الواحد يكلف فى الوقت الحاضر ما لا يقل عن أربعين ألف جنيه ، الأمر الذى يجعل نسبة الانتفاع بالجزء الأدنى من الارتفاع المسموح به تفوق كثيرا نسبة الانتفاع بالجزء الأعلى منه لأن الانتفاع بهذا الجزء الأخير لا يكون ميسورا الا بانفاق

---

(٣٠) أنظر فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٣٩٢ ونعمان جمعة ص ١٢٦ وايضا قرار مجلس مراجعه قسم عابدين الصادر فى ١٥ ديسمبر ١٩٦٢ فى التظلم المقدم من مالك العقار رقم ١٢ شارع قوله وقد جاء فيه ما يأتى :

« وحيث أن منازعة المالك فى تقدير ما يخص بناء عمارته من ثمن الارض المقامة عليها ومن تكاليف الاساسات والتوصيلات الخارجية على أساس ان اللجنة قدرت عرض شارع قوله بـ ٢٠ مترا ، فاعتبرت الارتفاع المسموح به ٩ أدوار فى حين أن العرض الفعلى لهذا الشارع ١٧ مترا فيكون الارتفاع المسموح به ٨ أدوار فقط وعلى أساس ان اللجنة لم تراع صقع المكان فى تحديد نسبة ما يخص المبانى من قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية طبقا للمادة ٤/٢ ق ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فان مسالة عرض شارع قوله مرجعها الى خرائط التنظيم واما مراعاة صقع المكان فى تقدير ما يخص المبانى فى ثمن الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية فامر يحتاج الى معاينة على الطبيعة ورأى فنى .

« ولذلك يكل المجلس امر ذلك الى عضوية المهندسين واحد الاعضاء المثلين للملاك لمعاينة صقع عمارة المتظلم وتقدير نسبة ما يخص المبانى من ثمن الارض والأساسات والتوصيلات الخارجية واعادة تقدير أجرة العمارة وتوزيع التقدير الجديد على الوحدات على أن يثبت كل ذلك فى تقرير يعرض على المجلس فى الجلسة المقبلة » .

تكاليف تركيب المصعد • فاذا كان الانتفاع المسموح به ثمانية أدوار مثلا أقام المالك أربعة منها فقط وكانت قيمة الأرض خمسين ألف جنيه وكانت اقامة الأدوار الباقية تحتاج الى تركيب مصــعد يتكلف أربعين ألف جنيه ، فان النصف الأعلى من الارتفــاع ، وهو الذى يخصه من قيمة الأرض نصفها أى خمسة وعشرين ألف جنيه ، لا يمكن الانتفاع به الا بانفاق قيمة المصعد البالغة أربعين ألف جنيه ، فكأن المالك اذا بنى الأدوار العليا لا يستغل من قيمة الباقى من ثمن الأرض شيئا ، أو كأن النصف الباقى من الارتفاع لا يساوى شيئا ، مادام الانتفاع به يقتضى انفاق أكثر من قيمة نصف الأرض ، ويتعين أن يحسب لهــذا المالك عن الأربعة أدوار الأولى قيمة الأرض والأساسات والمرافق لا النصف فقط كما قد يتبادر الى الذهن •

ويعتبر التمسك بوجوب احتساب قيمة الأرض كلها لأى سبب من الأسباب متقــدمة الذكر دفاعا جوهريا يتغيــر به ــ لو صح ــ وجه الرأى ، فاغفــال بحثــه والرد عليــه يعيب الحــكم ويجعــله قابلا للنقض (٣٠مكرر) •

واذا كان المبنى مسكنا مستقلا كالفيلات أو من المبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمــة ايجار هذه الأبنية قيمة الأرض بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفــاع البناء (٣١) • على أنه اذا حــدث أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقــدير وفقا للوضع

(٣٠مكرر) نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق•

(٣١) وكذلك اذا وجــد مانع قانونى يحول دون تعليــة البنــاء الى كامل ارتفاعه (نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٢ سنة ٤٥ ق) وقد جاء فيه أن الحكم يكون مشوبا بالقصور اذا حجب نفسه عن تحقيق دفاع مالك المبنى المؤسس على وجــود مانع قانونى يحول دون استيفائه الارتفاع المسموح به .

الجديد (الفقرة ٦ من المادة ٢) (٣٢) •

فاذا استجد طابق جديد فوق البناء الأصلى بعد أكثر من خمس سنوات من انشاء المبنى الأصلى ، تعين اعمال حكم المادتين ١١/٥ ، ١٢ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وتقدير أجرة ذلك البنـــاء المستجد باحتساب ما يخصه من قيمة الأرض بعـــد اعادة تقـــديرها وكافة ما استجد من الأساسات والتوصيلات الخـــارجية بصرف النظر عن الحـــد الأقصى المسموح به لإرتفاع البناء (٣٢مكرر) •

وظاهر من ذلك أن المشرع رمى بطريقة حساب قيمة الأرض على الوجه المتقدم الى هدفين : (الأول) عدم ارهاق المستأجر بتحميـــله فوائد قيمة الأرض كلها اذا كان البنـــاء الذى ينتفع هو بجـــزء منه لم يستنفد منفعة الأرض كاملة ، ووضع الطـــاقة المعطلة من الأرض على حساب المالك لا على حساب المستأجر ، و (الثـــانى) حفز المالك الى استغلال هذه الطاقة المعطلة باقامة مبان جديدة تغطى الباقى من المساحة المسموح بالبناء عليها ومن الارتفاع المسموح به وذلك حرصا على زيادة استغلال الثروة القومية واسهاما فى حل أزمة السكن •

غير أنه يلاحظ أن هذا السلاح ذو حدين ، لأنه اذا كان يحقق هذا الهدف الأخير فى بعض الحالات ولا سيما الحالات التى يكون فيهـــا المالك قد استعمل بعض طاقة الأرض دون البعض الآخر ، فانه يخشى أن يؤدى الى عكس الغرض المقصود فى الحالات الأخرى وبخاصة فى

---

(٣٢) وسيجىء أن المشرع قد نظر الى قيمة الاساسات والتوصيلات الخارجية للبناء نظرته الى قيمة الارض ، فلم يدخلها فى حساب الاجرة الا بالنسبة ذاتها التى تدخل بها قيمة الارض فيها .

(٣٢مكرر) نقض مـــدنى ٢٨ ابريل ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٤١٥ ســـنة ٤٨ ق •

حالة المالك الذي لا يملك من المال الا ما يكفى لاستغلال جزء فقط من الطاقة الكاملة للأرض . فيؤثر عدم استغلال هذه الأرض وتركها معطلة تعطيلا تاما انتظارا لبيعها الى من يملك وسائل استغلال طاقتها الكاملة . وقد أريد بالتعديل الذي أدخله القانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ على هذا النص تفادي هذه النتيجة الأخيرة ، وبناء على ذلك يجوز فى مثل هذه الحالة أن تزيد لجنة التقدير نسبة ما يخص البناء من قيمة الأرض الى القدر الذي تراه عادلا .

هذا فوق أن تطبيق هذا الحكم على الأشخاص الذين بدأوا فى البناء قبل صدور القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ دون أن تكون لديهم الوسائل الكافية لاستغلال الطاقة الكاملة للارض يحمل بالنسبة اليهم مفاجأة غير سارة كان ينبغي تجنيبهم اياها والاقتصار على تطبيق هذا الحكم على من يشرعون فى البناء بعد صدوره حتى لا يطبق الا على من شرعوا فى البناء وهم على بينة من حقيقة الأمر (٣٣) .

ولأنه كثيرا ما يحدث أن لا يبنى المالك جميع الأدوار المسموح بها دفعة واحدة ، بل يبدأ ببعضها ثم يقيم بعضا آخر بعد بضع سنوات ثم يكمل الباقى بعد سنوات أخرى ، فقد رأى المشرع أن ينظم هذا الأمر أيضا من حيث تقدير قيمة الأرض وحسابها فى ضمن التكاليف التى تتخذ أساسا لحساب الحد الأقصى للأجرة ، فنص فى المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات

---

(٣٣) لذلك اتجه الراى الى ضرورة التوسع فى الرخصة المقررة للجان التقدير ومجالس المراجعة بالفقرة الرابعة من المادة الاولى من القانون ، وبناء عليه استحدث المشرع التعديل الذى تقدمت الاشارة اليه فى الهامش ٢٩ . فنرى انه مما يتفق مع قصد المشرع وحرصه على تحقيق العدالة توسع اللجان فى تطبيق حكم هذه الفقرة على هذا الفريق من اصحاب الاماكن المشار اليها فى المتن .

على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية ، أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه ، وفى هـذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد ايجار المبانى المستجدة فقط » .

وظاهر من هذا النص أن المشرع نظر فيه الى حالة الأرض التى أقيم عليها بناء يدخل فى هذا القسم الخامس من المبانى ، ولم يبلغ فى الارتفاع عدد الأدوار المسموح به ، فقدرت أجرته وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ولم يحسب فى هذا التقدير من قيمة الأرض الا نسبة معينة ، وقرر : (أولا) أن هذا التقدير يظل ثابتا ولا يعاد النظر فيه بالنسبة الى الأدوار التى أقيمت أولا مهما رفع المالك البناء بعد ذلك ، فان هذه التعلية لا تؤثر بأى حـال فيما سبق تحديده من أجرة لتلك الأدوار الأولى ، ولو ثبت أن قيمة الأرض ارتفعت بعـد ذلك ارتفاعا كبيـرا بسبب تصقيعها أو بسبب تنفيـذ بعض المشروعات العـامة ، و (ثانيا) أن تقدير قيمة الأرض لا يعاد النظر فيه عند حساب أجرة الأدوار التى تضاف بعد ذلك الا فى حالتين اثنتين فقط : (الأولى) حالة حصول التعلية بعد مضى ٥ سنوات على الأقل من تاريخ انشـاء المبـانى الأصلية التى قدرت أجرتها وفقـا للقـانون رقم ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ (٣٤) ، اذ رأى المشرع أن تقدير قيمة الأرض عند حساب أجرة

---

(٣٤) والعبرة فى ذلك بانقضاء خمس سنوات فى تاريخ تمـام انشاء المبانى المستحدثة من وقت تمام انشاء المبانى الاولى ، لا بتواريخ البدء فى الانشاء ولا بتواريخ استصدار الرخص لان النص عول على تاريخ انشـاء المبانى ، وهى لا تعتبر قد أنشئت بمجرد البدء فيها بل بتمامها ، ومما يؤيد ذلك أنه عندما تحدث المشرع عن التعلية التى تستتبع اعادة تقدير ثمن الارض واشترط أن يكون حصولها بعد مضى خمس سنوات من تاريخ انشاء المبانى السابقة وقف صراحة عند وقت تمام التعلية ، الامر الذى يكشف عن قصده اشتراط خمس سنوات من وقت انشاء المبانى السابقة الى وقت اتمـام المبانى المستحدثة بالتعلية .

تلك المبانى الأصلية يجب أن يظل ثابتاً لا يعاد النظر فيه عند حساب أجرة الأدوار التى تستحدث فى خـــلال خمس سنوات ، و (الثانية) الحالة التى يكون فيها قد طرأ على الأرض تحسين هام ناشىء من تنفيذ بعض مشروعات المنافع العامة بحيث يستوجب فرض ضريبة تبلغ نصف قيمة التحسين ، اذ قدر المشرع أن من العدل أن يعاد تقدير الأرض فى هذه الحالة عند تعلية مبان جديدة عليها ولو لم يكن قد مضى على المبانى الأصلية خمس سنوات ، لأن مالك الأرض يكون قد تحمل بعبء جديد من ضريبة التحسين فى مقابل مزايا جديدة عادت على الأرض ، فلا يسوغ أن يتحمل المالك بالعبء دون مقابل وأن ينتفع المستأجر بالمزايا الجديدة مجانا (٣٤مكرر) •

وتطبيقا لذلك اذا بنى المالك المساحة المسموح بها كلها ولم يرتفع بها الا أربعة أدوار من ثمانية مسموح بها ، فتقدر الأرض وقت البناء ولا يحسب له الا نصف قيمتها فى تكاليف الأدوار الأربعة الأولى • فاذا استحدث بعد ذلك دورا خامسا قبل انقضاء خمس سنوات على اقامة الأدوار الأربعة الأولى . فلا يعاد تقدير الأرض ويحسب له فى تكاليف الدور الخامس ١ على ٨ فقط من قيمة الأرض ، ما لم نكن قيمتها ارتفعت ارتفاعا محسوسا بسبب تنفيذ بعض المشروعات العامة التى عادت عليها بفائدة كبيرة تستحق عنها ضريبة تحسين ، فحينئذ يعاد تقدير قيمـــة الأرض ولو كان ذلك قبل انقضـــاء خمس ســـنوات على اقامة الأدوار الأولى ويضاف الى تكاليف الدور الخامس ١ على ٨ من قيمة الأرض حسب التقدير الجديد دون أن يؤثر ذلك فى حساب أجرة الأدوار الأربعة الأولى الذى تم على أساس التقدير الأول لقيمة الأرض السابق على تنفيذ المشروعات العامة المشار اليها •

(٣٤مكرر) أنظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ١٦ مايو سنة ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق .

أما اذا كانت اضافة الدور الخامس قد تمت بعد مضى خمس سنوات من تاريخ انشاء المبانى الأصلية التى قدرت أجرتها وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فيعاد تقدير قيمة الأرض لاحتمال ارتفاعها فى هذه الأثناء ارتفاعا محسوسا ، ولا يعمل بهذا التقدير الجديد الا فى حساب أجرة الدور أو الأدوار المستحدثة ، فيضاف الى تكاليف كل منها ما يخصه من قيمة الأرض على أساس تقديرها الجديد •

واذا بنى المالك جميع الأدوار المسموح بها وحسب فى تقدير التكاليف ثمن الأرض كلها ، ثم أقام دورا جديدا أكثر من المسموح به ، فان هذا الدور — سواء رخص به أو لم يرخص ، لا يدخل فى تكلفته شىء من ثمن الأرض ، طالما أن ثمنها كله سبق ادخاله ضمن تكلفة الأدوار المسموح بها (٣٥) ، الا اذا حصل المالك على ترخيص بتعلية الدور الزائد مقابل دفع نسبة معينة من الثمن الذى اشترى به الأرض الى البائع الذى فرض عليه قيود الارتفاع كما هو الشأن فى شروط بيع أراضى شركة ضاحية مصر الجديدة ، فحينئذ يحسب فى ضمن تكاليف الدور الزائد ما يقابله من قيمة الأرض وقت انشاء ذلك الدور مع مراعاة ما طرأ عليها من زيادة بسبب هذا الترخيص ، وذلك بنسبة دور واحد الى مجموع عدد الأدوار الذى أصبح مرخصا به فعلا •

---

(٣٥) فى هذا المعنى حكم شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٣ فى القضية رقم ٤٠٩٠ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى ، المؤيد بحكم محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٦٠٥٢ سنة ٩٠ ق ، نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٣٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥١٢ سنة ٤٩ ق •

قارن عكس ذلك فتوى ادارة الفتوى لوزارة الاسكان والتشييد الصادرة الى الوزارة المذكورة بتاريخ ١٩٧٢/٢/٢١ ملف رقم ٥١/٢٢/٣٨ فى شأن استغلال بدروم العمارة بعد أن تم تقدير وحداتها السكنية وهى التى استنفذت جميع المسموح ببنائه ووزع عليها ثمن الارض كله ، حيث انتهت الى أنه يجب أن يدخل فى تقدير البدروم ما يخصه من صافى استغلال الارض والاساسات والتوصيلات ولو ادخلت قيمتها ضمن التكاليف التى قدرت على اساسها القيمة الايجارية لباقى الوحدات .

وفى جميع الأحوال يجب أن يبين الحكم الأساس الذى التزم به فى تحديد نسبة ما يخص الشـقة المستحدثة من كامل قيمـة الأرض المخصصة لمنفعة البناء وتكاليف ادخال المرافق والتوصيلات الخارجية حتى يمكن محكمة النقض من مراقبة صحة تطبيق القانون ، والا كان قاصرا ومستوجب النقض (٣٥مكرر) .

٩٤ — العنصر الثانى : ٨٪ من قيمة المبانى — قرر المشرع للمؤجر ٥٪ من قيمة المبانى يضاف اليها ٣٪ مقابل استهلاك المبانى ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة (٣٦) ، أى فى الجملة ٨٪ من قيمة المبانى .

(٣٥مكرر) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٥٠ سنة ٤٣ ق.

(٣٦) انظر نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وقد جاء فيه أن مفاد المادة الاولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ والفقرة الاولى من قرار التفسير التشريعى الملـزم رقم ١ لسنة ١٩٦٤ ان القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذا القانون والمحددة بواسطة اللجان لا تقابل فقط صافى فائدة استثمار العقار ارضا وبناء ومقابل استهلاك رأس المال وانما تشمل كذلك مصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة ، بمعنى انه لا يحق للمؤجر بعد تقدير القيمة الايجارية وفق أحكامه ان يتقاضى من المستاجر مقابلا لهذه الخدمات الاضافية اذ يفترض انه تقاضى مقابلها ضمن الاجرة المحدودة بواسطة لجان التقدير .

ويقول الاستاذ فهمى محمود الخولى فى مؤلفه الخاص باجرة الاماكن وكيفية تحـديدها سنة ١٩٦٦ ص ٢٧ نبـذة ٣٠ أن المقصود بمصروفات الاصلاح والصـيانة والادارة التى تشملها نسـبة الـ ٣٪ : (أولا) تلك الاصلاحات والترميمات الضرورية التى يلزم بها المؤجر طبقـا للمادة ٥٦٧ مدنى التى تقضى بأن على المؤجر ان يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وان يقوم فى اثناء الاجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التاجيرية ، والمقصود بالترميمات الضرورية التى يلزم بهـا المالك هى الاعمال التى يجب على المؤجر القيام بها لكى تبقى العين صالحة للاستعمال بالحالة المتفق عليها فى عقد الايجار ، ويشمل ذلك الترميمات والاصلاحات سواء داخل العين المؤجرة أو فى خارجها ، ولا يجوز للمؤجر أن يرجع على المستاجر بقيمة هذه الاصلاحات الا اذا كان التلف ناشئا عن فعل المستاجر ، ويكون الرجوع فى هذه الحالة طبقا للقواعد العامة ، اما الترميمات التاجيرية التى يلزم بها المستاجر ، فيقصد بها التلف الناشىء عن الاستعمال العادى من جانب المستاجر . وليس على المالك التزام بتحمل مصروفات =

ويشمل ذلك تكاليف الأساسات (٣٧) والأسوار والتوصيلات الخارجية للمرافق كتوصيل المياه والكهرباء والمجارى والغاز ان وجد (٣٨) •

وقضت محكمة النقض بأن مؤدى المادتين ١٠ ، ١١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المنطبق على واقعة الدعوى وجوب احتساب تكاليف الأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ومنها توصيلات الكهرباء والمياه والمجارى ضمن عناصر تقدير الأجرة وفقا لهذا القانون وذلك سواء قام بها المالك أو المستأجر الذى له حق الرجوع على الأول بقيمة

= هذه الترميمات . وبالنسبة لمقابل الادارة ، فان المقصود بمصروفات الادارة هو المصروفات اللازمة لتشغيل المبنى ومرافقه بحيث يتمكن المستأجرون من الانتفاع بالعين المؤجرة فيما أعدت له من المنفعة وفقا لطبيعة العين وعقد الايجار . ويدخل فى ذلك مرتب الحارس (البواب) ومصروفات الانارة الخاصة بالمرافق المشتركة — مدخل المبنى والسلم — ومصروفات تشغيل المصعد وغيرها من الاجهزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له .

ويلاحظ التعديل الجوهرى الذى ادخله على ذلك نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ، ويراجع فى ذلك ما سيجىء فى الفصل الثانى من الباب الثالث من هذا القسم الاول .

(٣٧) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٧ وقد جاء فيه أن المقصود بالاساسات هو منشآت الاساسات باختلاف أنواعها بما فى ذلك السملات التى تربط القواعد ببعضها ، سواء كانت تحت أو فوق سطح الأرض ، مع مراعاة الا تحسب طبقة الردم الواقعة تحت أرضية الدور الارضى والدكة ضمن الاساسات ، بل تحسب مع المبانى .

(٣٨) المرجع السابق ص ٣٧ نبذة ٢٨ حيث يقول والمقصود بالتوصيلات الخارجية للمرافق هو : (أولا) بالنسبة للمياه هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات المبنى كمجموع وحتى يبدأ التفريع منها لخدمة وحدة أو اكثر من وحدات المبنى ، و (ثانيا) بالنسبة للمجارى فى حالة وجود مجارى عمومية فى الشوارع ، فالمقصود بالتوصيلات فى هذه الحالة هو التوصيلات من الطريق العام حتى أول غرفة تفتيش داخل موقع البناء ، وفى حالة عدم وجود مجارى عمومية وتزويد المبنى بوسائل صرف اخرى مثل خزانات التحليل وخنادق الصرف ، يعتبر من التوصيلات الخارجية فى هذه الحالة كل هذه الاعمال بما فى ذلك المدادات الافقية وغرف التفتيش والجليترابات التى تصب فيها عواميد الصرف الراسية ، و (ثالثا) بالنسبة للكهرباء المقصود بالتوصيلات هو التوصيلات الرئيسية التى تخدم وحدات البناء كمجموع وحتى يبدأ التفريع منها لخدمة وحدة أو اكثر من وحدات المبنى .

ما أنفق ان كان هو الذى قام بانشائها على نفقته (٣٨مكرر) .

غير أن المشرع فرق فى ذلك بين تكاليف المبانى التى ينتفع بها فى الاستعمال المباشر وهى مبانى الأدوار وبين تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية المشار اليها ، فقرر حساب تكاليف المبانى كاملة مهما كان عدد الأدوار التى تم بناؤها . أما تكاليف الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ، فلا تحسب قيمتها الا كما تحسب قيمة الأرض من حيث مراعاة استخدام طاقتها الكاملة فى الارتفاع أى أنه لا يحسب منها الا بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع . واذا استحدثت بعد ذلك أدوار أخرى فيضاف الى تكاليف كل منهـا جزء من قيمـة الأساسات والأسـوار والتوصيلات الخارجية بنسبة الدور الواحد الى مجموع الأدوار المسموح بها كما تقدم فى شأن قيمة الأرض ، وتبقى القيمـة الكلية للأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية ثابتة لا تتغير ولا يعاد تقديرها مهما طالت المدة التى مضت على التقدير الأول لأن القـانون لم ينص على اعادة تقدير قيمة الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية كما نص على اعادة تقدير قيمة الأرض . وكانت العدالة تقتضى معاملتها معاملة الأرض من حيث اعادة تقدير قيمتها بعد خمس سنوات لاحتمال ارتفاع قيمة تكاليفها ارتفاعا كبيرا بسبب قيام حرب مثلا أو لانحطاط القيمة الشرائية للنقود لأن العبرة ليست بما أنفقه المالك منذ سنوات طويلة بل بما كان يحتاج الى انفاقه لو أقام تلك الأساسات والأسوار والتوصيلات الخارجية عند تعلية البناء .

وهذا لا يعنى أن الأساسات والأسوار والتوصيلات المشار اليها تعامل معاملة الأرض من حيث نسبة الفائدة التى تحسب عن قيمتها بل تعامل فى هذا الخصوص معاملة المبانى ، فتحسب عنها الفائدة بنسبة

(٣٨مكرر) نقض مدنى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٨٨ سـنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٧ سنة ٤٧ ق .

٨٪ لا بنسبة ٥٪ لأنها لا تعتبر أرضا وهى أقرب الى دخولها فى مدلول المبانى فضلا عن أنها مما يستهلك ويحتاج الى اصلاحات وصيانة .

ويكون تقدير قيمة المبانى وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء (٣٩) (الفقرة الأولى من المادة الثانية) أى وقت اتمام الانشاء (٣٩مكرر) . ويدخل فى ذلك بطبيعة الحال جميع تكاليف البناء من أثمان مواد وأجور عمال ومهندسين ومقاولين ورسوم رخص وتأمينات اجتماعية (٣٩مكررثان) الخ . أى أنه يجب تقدير جميع ما تتكلفه اقامة البناء ، ويكون ذلك حسب تقويم اللجنة التى سيجىء

---

(٣٩) يرى نعمان جمعة ص ١٢٧ أن العبرة بقيمة هذه المواد الفعلية فى السوق ، فلا يعتد بالتسعيرة الجبرية ان كانت غير نافذة فعلا . ويرى العطار ص ١٥٣ أن المواد المسعرة تحسب وفقا لتسعيرتها الجبرية . ونحن نرى أن احالة المشرع الى سعر السوق يقصد بها السعر الفعلى الذى يتاح للمالك الشراء به فعلا من السوق لا السعر الرسمى الجبرى اذا كان هذا السعر الاخير لا يجرى التعامل على اساسه الا نادرا وفى مشقة كبيرة . انظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ فى الإستئنافين رقمى ٢٩٧١ و ٣٨٠١ سنة ٩٢ ق حيث كلف الخبير بتقدير تكاليف المبانى طبقا للاسعار السائدة فى السوق وقت البناء . وفى هذا المعنى نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ .

ويلاحظ أن القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ ينص صراحة فى المادة ٢ منه فيما يتعلق بالمبانى التى يسرى عليها حكمه على ان تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، ويبين من بقية النص أن المقصود بوقت البناء هو الوقت الذى كان مقدرا لانهاء اعمال البناء .

(٣٩مكرر) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ، ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٢٦ سنة ٤٩ ق .

(٣٩مكررثان) نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق سالف الاشارة ، نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٢٣٠ سنة ٤٨ ق مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٩٧ ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق .

ذكرها وهي تشمل مهندسين خبراء فى المبانى • ويحق للمالك أن يقدم الى اللجنة المذكورة الفواتير والمستندات المثبتة ما أنفقه فى اقامة البناء اذا كان قد أقامه بطريق التشغيل المباشر أو عقد المقاولة والمحاسبة النهائية مع المقاول اذا كان قد أقامه من طريق مقاول ، وذلك لتستأنس بها اللجنة فقط فى تقديرها تكاليف المبانى •

وتبسيطا للأمر وتفاديا للدخول فى حسابات معقدة وفى فحص العديد من المستندات التى تتفاوت كثيرا فيما يمكن أن توحيه من ثقة ؛ جرت أكثر اللجان على تقدير قيمة المبانى تقديرا جزافيا بحسب مايتكلفه المتر المربع من المساحة المبنية فى مستويات التشطيب المختلفة ، فتقدر مثلا تكاليف المتر المربع من المبانى الاقتصادية بعشرة جنيهات ومن المبانى المتوسطة بأربعة عشر جنيها ومن المبانى فوق المتوسطة بسبعة عشر جنيها ثم تضرب هذا السعر فى جملة المساحة المبنية فى جميع الأدوار المتكررة وتحصل بذلك على قيمة تكاليف البناء فى تلك الأدوار وتضيف اليها ما تقدره لقيمة الأساسات والتوصيلات الخارجية والمرافق والأسوار وأتعاب التصميم والتنفيذ والتأمينات الاجتماعية (٤٠) كلها أو بنسبة ما يخص تلك الأدوار فيها على النحو الذى تقدم بيانه •

٩٥ — مجموع العنصرين السابقين وضرورة توزيعه أولا على الوحدات السكنية — يتكون من مجموع العنصرين السابقين ، أى من فائدة قيمة الأرض وفائدة قيمة المبانى محسوبة على الوجه السالف ، القيمة الايجارية الأساسية السنوية للمبنى كله بجميع الوحدات التى يشتمل عليها ؛ أى القيمة الايجارية الأساسية الكلية • أما العنصر الثالث وهو الذى يتكون من الضرائب العقارية ، فانه لا يمكن تحديده جملة بالنسبة الى المبنى كله لأن قواعد تقدير الضرائب والاعفاء منها تتخذ

---

(٤٠) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٢٨ بالنسبة لتطبيق احكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .

الوحدة السكنية أو الاستغلالية أساسا لها وتجعل سعر الضريبة فى البناء الواحد مرتبطا بالقيمة الايجارية للغرفة الواحدة فى كل وحدة سكنية أو غير سكنية على حدة ، وبالتالى قابلا للتغيير من وحدة الى أخرى ، فتحسب الضريبة على أساس القيمة الايجارية لكل وحدة على استقلال •

لذلك كان من المتعين لامكان حساب العنصر الضريبى البدء أولا بتوزيع مجموع القيمة الايجارية الأساسية للمبنى كله التى تتكون من العنصرين السابقين على مختلف الوحدات السكنية وغير السكنية التى يشتمل عليها •

وتقوم لجان تحديد ايجار المبانى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ — التى سيجىء ذكرها فى نبذة ١٠٢ — بتوزيع القيمة الايجارية الأساسية الكلية المكونة من العنصرين السابقين على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحة كل منها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها (الفقرة الثانية من المادة السادسة من القانون ٤٦/١٩٦٢) (٤١) • وللمالك أن يتقدم باقتراحاته عن كيفية توزيع الايجار على وحدات البناء (الفقرة الثانية من المادة الرابعة من القانون المذكور) •

وهذا التوزيع عمل دقيق لأن وحدات البناء تتفاوت فيما بينها تفاوتا كبيرا يرجع الى عدة عوامل • أولها عامل المساحة التى تشغلها كل وحدة بالنسبة الى المساحة الكلية ، وثانيها عدد الحجرات التى تتكون منها كل وحدة ، وثالثها عدد الحمامات ودورات المياه بالنسبة لمجموع

---

(٤١) ومثلها فى ذلك المادة ٤ من القرار الوزارى رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ الذى استبدل بالقانون ٤٦/١٩٦٢ .

عدد حجرات الوحدة ، حيث ان الوحدة التى تحوى حماما ودورة مياه ومطبخ لغرفتين فقط تتكلف الغرفة الواحدة منها مبدئيا أكثر مما تتكلفه الغرفة الواحدة من الوحدة التى يوجد بها حمام ومطبخ ودورة مياه لأربع أو خمس غرف ، وعند تساوى عدد الغرف تتكلف الوحدة التى بها حمامان أكثر من الوحدة التى يوجد بها حمام واحـــد ، ورابعها موقع كل وحدة وكونها واقعة على واجهة البناء الرئيسية أو على واجهة جانبية أو داخلية وكونها فى دور سفلى أو متوسط أو فى أحد الأدوار العليـــا وكونها تصلح للسكن فقط أو تصلح أيضا لأغراض أخرى تجارية أو مهنية • وفيما يتعلق بالأدوار العليا تتفاوت قيمتها بحسب ما اذا كان يوجد بالبناء مصعد أم لا ، فان الأدوار العليا التى ليس بها مصـــعد كهربائى تقل قيمة الانتفاع بها عن الأدوار الوسطى • أما اذا كان لهـــا مصعد فقد تزيد • والأدوار السفلى قد تقل قيمتها عن الأدوار الوسطى اذا كانت تؤجر للسكن ، وقد تزيد عنها اذا كانت تؤجر عيادات أو مكاتب ••• الخ • والدكاكين قد تكون القيمة الايجارية للواحد منها أعلا من قيمة الحجرة فى الوحدة السكنية ، بل قد تزيد أجرة الدكان الواحد عن أجرة شقة بأكملها ، وكذلك الجراجات (٤٢) •

ويجب أن يبين قرار اللجنة أسس التوزيع الذى أجراه للقيمـــة الايجارية للمبنى على مختلف وحداته حتى يمكن المحكمة التى يطعن عليه أمامها من مراقبة سلامة هذا التوزيع ، وكذلك حكم محكمة الطعن حتى تتمكن محكمة النقض من مراقبة ذلك • وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض بأنه اذا كان الحكم قد تولى توزيع القيمة الايجارية جزافا دون أن يبين الأساس الذى بنى عليه قضاءه فى هذا الخصوص وحدد أجرة لكل من المخزنين والبدروم بالرغم من أن قرار اللجنة المطعون فيه لم يشمل هذه الوحدات الثلاث ولم يقدر لها قيمة ايجارية ولم تكن محل

---

(٤٢) انظـــر فى هـــذا المعنى فهمى محمود الخولى ، السالف ذكره ص ٤٢ ، ٤٣ .

طعن من الطاعن ، اذ كان ذلك ، فان الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ فهم الواقع في الدعوى وشابه قصور وخالف الثابت في الأوراق (٤٢مكرر).

ومن أهم العوامل التى تجب مراعاتها فى هذا التوزيع الغرض من استعمال الوحدة السكنية (٤٣) ، فقد تقدم بشأن القوانين السابقة أن قانون سنة ١٩٤٧ يضاعف الزيادة القانونية بالنسبة للأماكن المؤجرة مكاتب أو عيادات أو متاجر أو محال عامة ... الخ . وأن القوانين التالية له سواء قانون سنة ١٩٥٢ أو قانون سنة ١٩٥٨ أو قانون سنة ١٩٦١ عندما اتخذت أجرة الأساس التى يجرى عليها التخفيض أجرة شهر معين اعتبرت أن هذه الأجرة تمثل المزايا التى كان المستأجر فى ذلك الشهر المعين يستمتع بها . فاذا زادت هذه المزايا أو تغير الاستعمال فيما بعد بحيث صار أكثر نفعا للمستأجر ، استحق المؤجر فوق أجرة اساس — بعد تخفيضها — زيادة تقابل تلك المزايا المستحدثة (٤٣مكرر). ولم يستطع المشرع فى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يتجاهل تفاوت الأجرة بحسب الغرض من استعمال المكان المؤجر ، فنص صراحة على وجوب مراعاة ذلك فى توزيع الأجرة الأساسية الكلية ولكنه لم ينص على أن للمالك أن يتقاضى بسبب اختلاف الغرض من الاستعمال فى بعض وحدات البناء أى زيادة عن القيمة الايجارية الأساسية الكلية المحسوبة على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المبانى .

وقد يؤدى ذلك الى أوضاع غير مستساغة ، كما لو وزعت القيمة الايجارية الأساسية الكلية على وحدات البناء باعتبارها مؤجرة جميعا للسكن . فاذا خلت احداها فيما بعد وأجرها المالك عيادة أو مكتبا

(٤٢مكرر) نقض مدنى ٨ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٩٩ سنة ٤٧ ق .
(٤٣) نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق بشأن تقدير اجرة مكان يخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ .
(٤٣مكرر) أنظر فى هذا المعنى فهمى محمود الخولى ص ٤٢ ، ٤٣ .

أو متجرا يدر على المستأجر أرباحا طائلة ، فانه لا يجوز له أن يقتضى زيادة فى الأجرة ولو أن هذا النوع من الاستعمال يزيد استهلاك المبنى ونفقات صيانته • واذا أقنع المالك هذا المستأجر الجديد بقبول زيادة فى الأجرة ، وجب عليه أن يخفض بقيمة هذه الزيادة أجرة الوحـدات الأخرى • فاذا فرضنا أنه غير الغرض من استعمال نصف وحدات البناء تغييرا جعل مستأجريها يقبلون مضاعفة الأجـرة من أجل الاستعمال الجديد الذى يستحق أكثر من ذلك : فان المالك يجد نفسه حينئذ ملزما فى مقابل مضاعفة الأجرة عن نصف المبنى أن يترك نصفه الآخر الى مستأجريه بغير أجرة أصلا ، لأنه لا يجوز له بنص القانون أن يتقاضى فى الجملة أكثر من القيمة الايجـارية الأساسية الكلية المحسوبة على أساس قيمة الأرض والبنـاء • ولا شك فى أن ذلك وضع عجيب غير مستساغ كان يجدر بالمشرع أن يتفاداه بالسماح للمالك باقتضاء زيادة فى الأجرة بسبب نوع الاستعمال بمثل النسب التى نص عليها القانون ١٢١/١٩٤٧ (٤٤) •

وقد حدا ذلك محكمة النقض على استلهام حكمة التشريع من وراء نصوصـه ، فذهبت فى حـكم لهـا بتـاريخ ٦ مارس ١٩٧٣ الى أن المشرع عندما نص فى المادة الأولى من القـانون رقم ٤٦/١٩٦٢ على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى ، انما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة الى الارتفاع العادى ، بحيث اذا خول المستأجر علاوة على هـذا الانتفاع ميزة اضافية بأن رخص له فى تأجير المكان مفروشا ، فان هـذه الميزة تعتبر فى حـكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هـو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المندمجة

---

(٤٤) فى هذا المعنى فهمى محمود الخولى ، المرجع السالف ذكره ، ص ٤٣ نبذة ٦٦ وسيجىء ان المشرع اخذ بذلك ونص عليه أولا فى المـادة ٢٣ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ثم فى المادة ١٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ •

فيه (٤٥) • وهـذه الاشارة الى أحكام القوانين المذكورة تنصرف الى أحكامها التى توجب تقويم كل ميزة اضافية يحصل عليها المستأجر وتخويل المؤجر اضافة قيمتها على القيمة الايجارية التى فرض المشرع حسابها على أساس تكلفة الأرض والمبانى ، فلا يقتصر ذلك على ميزة الترخيص بالتأجير من الباطن مفروشا أو غيـر مفروش، بل ينطبق على كل ميزة أخرى كميزة استعمال العين المؤجرة فى غير الاستعمال العادى الـذى وضع المشرع على أساسه أحكام تحديد القيمة الايجارية كاستعمالها متجرا أو مصنعا أو مكتبا أو عيادة أو مدرسة أو ناديا أو محـلا عاما الخ (٤٦) •

٩٦ — العنصر الثـالث : الضرائب التى يلزم بهـا المـالك — أراد المشرع أن يكفل للمالك فائدة صافية لإستثمار العقار بواقع ٥٪ ، فنص فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا للأحكام السـابقة ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة (٤٧) ، وذلك مع مراعـاة الاعفـاءات المقـررة بالقـانون رقم ١٦٩ لسـنة ١٩٦١ (٤٧مكرر) •

---

(٤٥) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجمـوعة أحـكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ • وقارن مع ذلك نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ • وقد أخـذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بذلك ونص عليه فى المادتين ٤٥ و ٢٣ منه ، وكذلك القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ فى المادة ١٩ منه (انظر ما سيجىء فى شأن هذين القانونين فى موضعه من هذا الكتاب) •

(٤٦) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٥ الى نبذة ٣٢ •
وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٢٩ سنة ٤٧ ق •

(٤٧) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٤ — ١٤٧ ، وايضا ٦ أبريل ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٩٤٨ — ١٦١ •

(٤٧مكرر) وبناء على ذلك تشمل الاجرة المستحقة على المستأجر جميع =

ولا يفوتنا أن نشير بادىء ذى بدء الى أن المعول عليه فى اثبات مقدار الضرائب المفروضة على العين المؤجرة والتى يجب اضافتها الى القيمة الايجارية انما هو بالمدون فى دفاتر الحصر بقسم الايرادات العامة فى البلدية المختصة وبالكشوف الرسمية المستخرجة من هـذه الدفاتر (٤٨) •

وهذا يقتضينا عرض نظام الضرائب المقررة على المبانى ومقدارها والاعفاءات الخاصة بها حتى يمكن تحديد هذا العنصر الثالث الذى يلزم اضافته الى العنصرين السابقين لتعيين الحد الأقصى للأجرة التى يجوز للمالك اقتضاؤها من المستأجر •

٩٧ — (أ) بيان الضرائب التى تخضع لهـا الأملاك المبنيـه :

١ — الضريبة الأصلية — ينظم الضريبة العقارية الأصليه على المبانى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقوانين رقم ٥٤٩/١٩٥٥ ورقم ١٢/١٩٥٩ ورقم ٢٩٤/١٩٦٠ ثم بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ •

وطبقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ قبل تعديله فى سنة ١٩٦١ كانت الضريبة العقارية الأصلية تحسب على أساس الايجار الشهرى المرصد فى دفاتر الحصر والتقدير ، وهو فى الغـالب يطـابق الأجرة الحقيقيه المتعاقد عليها بين المالك والمستأجر ، بعد استبعاد ٢٠٪ منه نظير نفقات الصيانة • وكانت هذه الضريبة تبلغ ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية

= الضرائب والرسوم التى لم يرد عليها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ ، ويسرى عليها ما يسرى على الاجرة ، كالتقادم الخمسى (نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٥٢ — ٢٩) ، وجواز طلب أحكام الاخلاء للتأخر فى وفائها (نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٧٩ مجموعه احكام النقض ٣٠ — ١ — ٦٥٦ — ١٢٣) •

(٤٨) نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٣١٦ — ٢٥٠ •

وهذا ما يعادل ٨٪ من الإيجار الشـــهرى الكلى ، وكانت موحـــدة أى بنسبة واحدة فيما يتعلق بجميع العقارات (٤٩) .

---

(٤٩) ويعاد تقدير القيمة الايجارية وربط الضريبة العقارية بالنسبة الى جميع العقارات المبنية دفعة واحـــدة كل عشر سنوات (المـــادة ٣ من القانون ٥٦/١٩٥٤) . ولا يعتد بعد هذا التقدير بما يحدث فى خلال المـــدة الباقية الى حين حلول ميعاد الحصر العام التالى من تغيير فى هذه القيمـــة نتيجة لتقلب الأسعار او تغير الظروف الا اذا كان ذلك يرجع الى احد الاسباب التى نص عليها فى المادة ٢٢ من القانون ٥٦/١٩٥٤ وهى أن يصبح العقار معفى من الضريبة وفقا لحكم المادة ٢١ أو يخلو العقار أو جزء منه من السكن ومما يحتويه أو اذا هدم العقار أو تخرب كليا أو جزئيا الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه أو اذا اصبحت الارض الفضاء المستغلة عن العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها . ففى غير هذه الاحوال لا يعتد بالقيمة الايجارية الفعلية وانما بالقيمة الايجارية المفترضة طوال المدة المحددة لثبات الضريبة .

وبناء على ذلك فان تخفيض الاجرة الفعلية بعد اجراء التقدير والربط المشار اليهما ـــ سواء كان هذا التخفيض باتفاق الطرفين ولو فى عقد ايجار جديد أو بمقتضى احد القوانين الاستثنائية التى قضت بالتخفيض ـــ لا يستتبع أى تخفيض فى الضريبة التى سبق ربطها ، وتظل هـــذه الضريبة ثابتة الى ميعاد الحصر العام التالى ، وعندها يتعين مراعاة ما تم من تخفيض ويسرى ذلك بالنسبة الى عشر السنوات التالية لذلك الحصر العام (فى هذا المعنى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشئون البلدية والقروية فى الفتوى رقم ١٩٩ بتاريخ اول يوليـــه ١٩٥٨) . واستثناء من ذلك قضى القـــانون رقم ٣٧/١٩٦٦ بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ من قيمة الابجار الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ٧/١٩٦٥ بنسبة ٢٠٪ وذلك ابتداء من أول يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام الجديد فى أول يناير ١٩٧٠ .

أما اذا حصل التخفيض قبل اجراء التقدير والربط المشار اليهما ، فانه يتعين مراعاته فيهما .

ويتم التقدير بالنسبة الى العقار المستحدث بمرور اللجنة المختصة عليه فى الثلاثة شهور الاخيرة من سنة حدوثه واثباتها قيمته الايجارية ، ويعمل به من أول السنة التالية الى نهـــاية مدة العشر السنوات المقـــررة للتقدير العام (المادة ١١/٢ من القانون ٥٦/١٩٥٤) . واذا كانت المادة ١٤ من ذلك القانون قد نصت على وجوب نشر قرار التقدير والمادة ١٥ قد خولت الممولين حق التظلم من ذلك التقدير الى مجلس المراجعة ، فان ذلك لا يعنى ان التقدير لا يعتبر قد تم الا بعد النشر وانقضاء مواعيد التظلم او بعـــد الفصل فى التظلم ان وجد ، اذ أن عبارة المادة ١١/٢ قاطعة الدلالة فى أن =

= التقدير يوجد ويعمل به من أول السنة التالية بمجرد قيام لجنة التقدير به، ولان النشر الذى نصت عليه المـادة ٢٤ سالفة الذكر انمـا آشترط لجعل الضريبة واجبة الاداء ولبدء سريان مواعيد التظلم . ولان مجلس المراجعة يتقيد عند نظر التظلم بقرار لجنة التقدير ومدى مطابقته للقانون فى الظروف التى صدر فيها ، فلا يجوز له أن يقيم وزنا لتخفيض طرأ على القيمة الايجارية بعد ذلك .

وبناء عليه فاذا كان تخفيض الاجرة قد حدث بعد قرار لجنة التقدير ولو قبل أن يصبح هذا القرار نهائيا ، فانه لا يؤثر فى التقدير ولا يستتبع تخفيضه بل يظل هذا التقدير معمولا به الى حين الحصر العام التالى وحينئذ يقام للتخفيض وزن فى الحصر الجديد . أما اذا حدث تخفيض الاجـرة قبل صدور قرار لجنة التقدير ، كأن يكون قد حدث قبل الثلاثة شهور الاخيرة من السنة التى استحدث فيها العقار ، فانه يتعين على لجنة التقدير أن تراعى ما حدث من تخفيض وان تربط الضريبة على أساس الاجرة المخفضة (فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشئون البلدية والقروية المبلغ الى بلدية القاهرة فى ٢٨ فبراير ١٩٦٠) .

أما بالنسبة الى المبانى التى سبق ربط الضريبة عليهـا ، فقـد كان القانون ينص على وجوب اعادة ربطها كل ثمانى سنوات ، ثم رؤى توحيد ميعاد اعادة الربط بالنسبة الى جميع المبانى وتم أول حصر عام وعمل به أبتداء من أول يناير ١٩٥٤ ، ثم صدر القانون ١٩٥٥/٥٤٩ معدلا المادة ٣ من القانون ١٩٥٤/٥٦ يجعل الحصر العام كل عشر سنوات ومعدلا المادة ٢٨ يجعل العمل بالضريبة المربوطة وقت صدوره ينتهى بانتهاء سنة ١٩٥٩ ، اى أنه أوجب أن يتم الحصر العام التالى فى أول يناير سنة ١٩٦٠ ويعمـل به الى نهاية ١٩٦٩ . ثم تحصر المبانى حصرا عاما جديدا يعمل به من أول يناير ١٩٧٠ وهكذا .

وقد أوجب القانون على جميع ذوى الاملاك المبنية ان يقدموا الى جهة الحصر قبـل بدء مدة الحصر الجـديد جميع البيـانات المتعلقـة بأملاكهم ومشتملاتها واجرتها . ويوجب القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ فى شأن الضريبـة على العقارات المبنية على أصـحاب تلك العقارات أن يقـدموا فى النصف الثانى من السنة السالفة للتقدير العام اقرارا كتابيا عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع بها كل منهم (المادة ٦) ، ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الاهلية أو لغائب أو لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا ، وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة (المادة ٦ فى فقرتها الأخيرة) . ويجب أن يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم أو المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى ونوع استغلاله ، كما يجب أن يتضمن الاقرار عنوان مقدمه (المادة ١/٧) . فاذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة الزم مقدمه بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة أو =

ثم صدر القرار بقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ فى ٢٥ يوليه ١٩٦١ معدلا المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على الوجه الآتى :

« يكون سعر الضريبة كالآتى :

أولا — ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة الى المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن (٥٠) .

= المعفى منها عن كل سنة كاملة. أما اذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد ، فيلزم بغرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة أو المعفى منها عن سنة كاملة (المادة ٣/٧) .

ولأن اجراء الحصر العام لابد أن يستغرق وقتا طويلا ، فالغالب أن يبدأ فيه فى السنتين السابقتين على وجوب العمل به . فاذا مرت لجنة الحصر والتقدير على عقار معين وربطت عليه الضريبة التى سيعمل بهـا ابتداء من التاريخ الذى ينفـذ فيه الحصر العام ثم خفضت أجـرة المبنى فى الفترة ما بين مرور اللجنة وربطها الضريبة والتاريخ المحـدد لبدء العمـل بالحصر العام الجديد ، فأنه يجوز للمالك مراجعة اللجنة لتعديل الربط على أساس الاجرة المخفضة ، لان الربط الذى يسرى عشر سنوات يجب ان يكون على أساس الاجرة المعمول بها فى نهاية مدة الحصر العام السابق .

وقد تم الحصر العام الذى كان معينا لاجرائه اول يناير ١٩٦٠ فى موعده وعمل به الى نهاية سنة ١٩٦٩ ثم صدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بارجاء الحصر العام الذى كان يتعين العمل به ابتداء من أول يناير ١٩٧٠ لمـدة سنتين انتهتا فى نهاية عام ١٩٧١ ثم صدر قانون بارجائه الى حين ازالة آثار العدوان الاسرائيلى (القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠) . ثم صدر قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ بشأن تحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للضرائب العقارية ، وبناء عليه تم الحصر العام عن سنة ١٩٨١ .

(٥٠) نص المشرع فى هذا البند الاول على المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن ليجعل ضريبتها ثابتة بنسبة ١٠٪ فى جميع الاحوال ، استثناء من حكم التدرج التصاعدى فى الضريبة المنصوص عليه فى البنود التالية .

وقد أجرى أخيراً الحصر العـام التالى الذى سـتربط على أساسه الضريبة التى سيعمل بها ابتداء من سنة ١٩٩١ .

وقد ثار خلاف بشأن ما يعتبر من المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن ، فانتهز المشرع فرصة اصدار القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذى سيجىء ذكره ، ونص فى المادة ٣ من هذا القانون الاخير على أن « تسرى =

ثانيا — ١٥٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

= أسعار الضريبة المبينة فى البنود ١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المبانى وأجزائها وملحقاتها المنشاة اصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن . اما المبانى واجزاؤها وملحقاتها المنشاة أصلا لاغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين فى البند (١) من المادة المذكورة » ، وقالت المذكرة الايضاحية فى هذا الشان « ان التصاعد فى سعر الضريبة انما يتناول المبانى المنشاة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن . أما ما عداها من المبانى التى انشئت اصلا لاغراض خلاف السكن فيبقى سعر الضريبة عليها بمقدار ١٠٪ من القيمة الايجارية » .

وظاهر من ذلك ان المقصود بعبارة « المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن » المبانى المنشأة اصلا لاغراض خلاف السكن ، كالجراجات والدكاكين والاندية . اما المبانى المنشأة اصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن ، كالمكاتب والعيادات ، فتعتبر مساكن وتسرى عليها الضريبة التصاعدية (أنظر السنهورى جـ ٦ ص ١٠١٠) .

وقد أوجبت المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ « على مالك المبنى عند تغيير استعماله من اغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم التغيير خلالها . ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لاغراض السكن . ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالاخطار فى الميعاد المحدد ، أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة ، بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة » .

وظاهر من ذلك ان المشرع فرض على المالك فى هذه الحالة واجب الاخطار عن التغيير رعاية لصالح الخزانة العامة ، لان هذا التغيير من شانه ان يرفع المبنى من فئة الضريبة الموحدة بنسبة ١٠٪ الى فئة الضرائب التصاعدية التى تبلغ اضعاف ذلك .

ولم ينص المشرع على الحالة العكسية التى تؤدى الى خفض الضريبة لانه لم ير داعيا لايجاب الاخطار فيها على المالك ، لانعدام صالح الخزانة فى هذا التغيير . غير أن انعدام النص على هذه الحالة اذا كان من شانه جعل المالك غير ملزم بالاخطار ، لا ينفى وجوب تعديل الضريبة تبعا لتغيير طبيعة المبنى ، فيكون من حق المالك الاخطار عن هذا التغيير وطلب خفض الضريبة الى ما يتناسب مع الاستعمال الجديد .

ثالثا — ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى لا يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات •

رابعا — ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات •

خامسا — ٤٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات •

وفى جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة » •

وبناء على ذلك قسمت المبانى المنشأة أصلا لأغراض سكنية الى خمس شرائح يتفاوت بينها سعر الضريبة من ١٠٪ الى ٤٠٪ بحسب الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية (٥١) •

فالأولى تشمل الوحدات السكنية التى يقل فيها متوسط الأجرة

---

(٥١) أما المبانى المنشأة لاغراض خلاف السكن ، فقد بقيت ضريبتها ثابتة بنسبة ١٠٪ ولم يشملها التصاعد الضريبى (انظر التفسير التشريعى المشار اليه فيما يلى هامش ٥٥) .

وقد وضع الاستاذ احمد خلف الباحث القانونى بمراقبة الايرادات جدولا عمليا شاملاً بيان الضريبة العقارية الاصلية والضرائب الاضافية التى تتبعها بالنسبة الى مختلف انواع الاماكن سواء كانت سكنية أو غير سكنية ، وسواء كانت السكنية منها مستعملة فى السكن أو فى اغراض غير سكنية ، ومقسمة فى كل نوع بحسب تواريخ انشائها وبحسب الشرائح الايجارية التى اتخذها المشرع اساسا للضريبة العقارية التصاعدية فى القانون ١٢٩/١٩٦١ وللاعفاء من الضرائب فى القانون ١٦٩/١٩٦١ .

الشهرية للغرفة عن ٣ جنيه وضريبتها ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية (أى بعد استنزال ٢٠٪ للمصروفات) ، والثانية تشمل ما يكون متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها من ٣ جنيه الى ٥ جنيه وضريبتها ١٥٪ والثالثة تشمل ما يكون متوسط أجرة الغرفة فيها من ٥ جنيه الى ٨ جنيه وضريبتها ٢٠٪ ، والرابعة تشمل ما يكون متوسط أجرة الغرفة فيها من ٨ جنيه الى ١٠ جنيه وضريبتها ٣٠٪ ، والأخيرة تشمل مايجاوز أجرة الغرفة فيه ١٠ جنيه وضريبتها بنسبة ٤٠٪ (٥٢) .

---

(٥٢) ويلاحظ ان هذه الفئات والنسب التصاعدية للضرائب الاصلية التى رؤى عند وضعها فى سنة ١٩٦١ انها مناسبة ومعقولة ، قد اختلف النظر اليها فى الوقت الحاضر حيث طرا عليها فى الخمس عشرة او العشرين سنة الاخيرة تغير ملحوظ فى الاسعار وفى القيمة الشرائية للنقود بوجه عام وفى ارتفاع اسعار مواد البناء وتكاليفه بوجه خاص ، اذ تضاعفت هذه الاسعار أضعافا وتضاعفت تبعا لها القيمة الايجارية للاماكن ، فانعدمت او كادت تنعدم المساكن المستحدثة التى تقع فى الشريحة الاولى وهى التى يقل فيها متوسط اجرة الغرفة الواحدة عن ٣ جنيهات والتى تقتصر ضريبتها الاصلية على ١٠٪ ، واصبح الكثير من المساكن المستحدثة التى كانت مثيلاتها لا تتجاوز الشريحة الثانية اى التى لا يجاوز متوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها ٥ جنيهات او الشريحة الثالثة التي لا يجاوز متوسط اجرة الغرفة فيها ٨ جنيهات يدخل فى الشريحة الرابعة أو فى الشريحة الخامسة ، فتصل ضريبتها الاصلية وحدها الى ٣٠٪ أو ٤٠٪ من صافى قيمتها الايجارية السنوية المرتفعة ارتفاعا فاحشا بالنسبة الى مثيلاتها التى اقيمت قبل ذلك بخمس او عشر سنوات ، يضاف الي ذلك ما يتبعه من ضرائب اضافية ينسب بعضها الي هذه الضريبة الاصلية التصاعدية تبلغ فى جملتها نحوا من ٢٤٪ من القيمة الايجارية السنوية لاماكن الشريحة الخامسة (بما فى ذلك ضريبة الجهاد) ، فتصل بمجموع ضرائبها الأصلية والاضافية الى نحو ٥٦٪ من القيمة الايجارية السنوية . فاذا نظرنا الى الظاهرة الجديدة التى أخذت تنتشر بسرعة فى حقل الاسكان ، وهى ظاهرة بيع الشقق الجديدة ولاحظنا ان الشقة المكونة من اربع غرف وصالة اصبحت تباع بثمن لا يقل عن عشرة آلاف جنيه وقد يبلغ اضعاف ذلك فى المستويات الأرقى ، فان مؤدى ذلك ان مثل هذه الشقة التى تباع بعشرة آلاف جنيه ستقدر قيمتها الايجارية السنوية على اساس ٨٪ اى بمبلغ ٨٠٠ جنيه بواقع ٦٧ جنيه فى الشهر ، فتدخل حتما فى الشريحة الخامسة وتكون ضريبتها الاصلية السنوية ٤٠٪ من قيمتها الايجارية الصافية (بعد خصم ٢٠٪ نظير المصروفات) اى بنسبة ٣٢٪ من قيمتها الايجارية الاجمالية ، يضاف اليها الضرائب الاضافية بنسبة ٥٥½٪ اى نحو ٣٥ جنيه فى الشهر الواحد . وهذا بلا شك عبء باهظ يقع =

والعبرة فى استخراج متوسط ايجار الحجرة الواحدة بالايجار الشهرى المدون بدفاتر الحصر والتقدير بمأمورية العوايد والذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية (٥٣) ، قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل المصروفات (٥٤) ، مقسوما على عدد الحجرات التى

= على عاتق من يشغل مثل هذه الشقة سواء كان مالكها أو مستأجرا لها ، اذ سيرفع مقابل الانتفاع بمثل هذه الشقة المتوسطة الى ما يجاوز المائة جنيه شهريا ، وليس هذا مطلقا مما يساعد على تشجيع اقامة المبانى أو حل أزمة المساكن ، فضلا عن أنه لا يتفق مع العدالة ، لانه يحمل المواطن المضطر الى شغل مكان حديث البناء فوق أجرته الباهظة التى كانت تستدعى أن تمد الدولة له يد العون عبئا ثقيلا من الضرائب يبلغ عدة أضعاف الضرائب التى يتحمل عبؤها مواطن آخر اسعده الحظ بأن يشغل مكانا مماثلا أقيم قبل خمس سنوات أو عشر . ونرى أن شاغلى الاماكن المستحدثة قد أصبحوا أولى من غيرهم بالاعفاء الضريبى وبالتخفيف عنهم .

وسيجىء عند عرض أحكام اجرة الاماكن الداخلة فى الاقسام التالية (السادس والسابع والثامن) ، أن المشرع قد استجاب الى هذه الاعتبارات ووسع شرائح الاعفاء بالنسبة الى المساكن المنشأة او المشغولة لاول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، ثم وسعها مرة أخرى بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لاول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ ، ثم انتهى فى القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ بالنسبة الى هذه المساكن الاخيرة — عدا الفاخر منها — الى اعفائها كلها من جميع الضرائب الأصلية والاضافية ، بل نص فوق ذلك على أن ايراداتها لا تدخل فى وعاء الضريبة العامة على الايراد (المادة ١١ من القانون ١٩٨١/١٣٦) .

(٥٣) المادة الاولى من القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية (الملخص فى هامش الصفحة التالية) . ويمكن الحصول على كشف رسمى من دفاتر الحصر بالبيانات المدونة فيها المتعلقة بالاجرة الشهرية وبمقدار الضريبة العقارية المربوطة على مكان معين ، وذلك من الادارة المختصة بالهيئة البلدية أو المحلية التابع لها المكان المذكور .

(٥٤) ولذلك يجب التمييز بين الايجار الشهرى الاجمالى المدون فى دفاتر الحصر ، وهو الذى يجب قسمته على عدد الحجرات ، دون استبعاد شىء منه نظير مصروفات أو خلافه ، لاستخراج متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة ، وبين القيمة الايجارية الصافية التى تربط عليها الضريبة الاصلية وهى عبارة عن الايجار الشهرى الاجمالى المشار اليه آنفا منقوصا بنسبة ٢٠٪ نظير المصروفات ، فالاول هو الذى يعول عليه فى استخراج =

تتكون منها الوحدة السكنية ، على أن تحسب الصالة أو الصالات اذا تعددت حجرة واحـــدة (٥٥) ، مع العلم بأن ما يدون فى دفاتر الحصر

= متوسط ايجار الحجرة سواء فيما يتعلق بتطبيق فئات الضريبة التصاعدية وفقا للقانون ١٩٦١/١٢٩ أو فيما يتعلق بالاعفاءات الضريبية وفقا للقانون ١٩٦١/١٦٩ أو للقانون ١٩٧٧/٤٩ ، أما الثـــانية فهى التى تحسب على اساسها الضرائب المختلفة بالنسب التى حددتها القوانين والقرارات التى فرضت تلك الضرائب .

ولا عبرة فى جميع هذه الاغراض بالاجرة الفعلية المذكورة فى العقد او التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر اذا كانت تخالف الثابت فى دفـــاتر الحصر والتقدير . فاذا كانت الاجرة الاتفاقية ١٢ جنيه والثابت فى دفـــاتر الحصر والتقدير ١٣ جنيها وعدد الحجرات أربعة فان الوحدة السكنية تدخل فى الشريحة الثانية (من ٣ جنيه الى ٥ جنيه) فيكون سعر الضريبة بالنسبة اليها ١٥٪ وتعفى من الضريبة الاصلية فقط دون الضرائب الاضافية وتحسب تلك الضرائب على أساس ١٣ جنيه — ٢ر٦٠٠ = اى ١٠ ر٤٠٠ جنيه فى حين انها بحسب اجرتها الفعلية كانت تدخل فى الشريحة الاولى فيكون سعر ضريبتها ١٠٪ لا ١٥٪ وتعفى من الضرائب الاصلية والاضافية معا بدلا من اعفائها من الضريبة الاصلية وحدها ، وتخصم منها قيمة تلك الضرائب منسوبة الى قيمتها الصافية المحسوبة على اساس ١٢ جنيه أى ١٢ — ٢ر٤٠٠ = ٩ر٦٠٠ جنيه وكل هذه الفروق تترتب على الاختلاف بين الاجرة الفعلية والاجرة الثـــابتة بدفاتر الحصر والتقدير . وهذا الفرض كثير الوقوع عملا لكون الثابت فى دفاتر الحصر والتقدير يبقى دون تغيير حتى يحل ميعاد الحصر العام الذى يجرى كل عشر سنوات (محكمة القضاء الادارى ١٦ اغسطس ١٩٦٠ فى القضية رقم ١٨٣ سنة ١٣ ق . مجموعة أحكام القضاء الادارى ١٤ — ٤٠١ — ٢٢٠) فى حين أن الاجرة الفعلية كثيـــرة التغير سواء بسبب ابرام عقـــود ايجار جديدة أو بسبب صدور القوانين التى قضت بالتخفيض . وكل خفض اتفق عليه او فرضه قانون جديد لا يترتب عليه اى تعديل فى دفاتر الحصر والتقدير ، فتبقى الاجرة الثابتة بها على حالها حتى تتاح فرصة تعديلهـــا فى الحصر العام ، وهى تتخذ أساسا لتعيين الشريحة التى تدخل فيها الوحدة السكنية فيما يتعلق بسعر الضريبة التصاعدية وفيما يتعلق بالاعفاء من الضرائب ثم يستنزل منها عند ربط الضريبة عليها بالسعر الذى يسرى على الشريحة التى تدخل فيها الوحدة السكنية وفقا لـــا تقدم ما يوازى ٢٠٪ منها نظير المصروفات .

(٥٥) وقد اثار حساب عدد الحجرات التى تتكون منها الوحدة السكنية عدة خلافات ، فحسم المشرع فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الذى سيجىء ذكره بعضها (انظر المادة ٢ من القانون المذكور) ، ونص فى المادة ٥ منـــه على انشاء لجنة عليا تشكل برياسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة =

والتقدير لا يجوز تعديله الا عند اجراء الحصر العــام الذى يحــدث مرة كل ١٠ سنوات ما لم تتوافر احدى الحالات التى نصت عليها المادة ٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على سبيل الحصر وأهمها حدوث تعديلات جوهرية فى المبنى أو فى جزء منه غيرت من معالمه أو من كيفية استعماله

= وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الاموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هــذا القانون ، وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية . وقد أصدرت هذه اللجنة العليا قرارا تفسيريا رقم ١ لسنة ١٩٦١ بتاريخ ٢٥ ديسمبر سنة ١٩٦١ نشر فى العدد ٣٠١ مكرر من الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ .

ومن أهم المسائل العملية التى أثيرت فى هذا الشأن ما يأتى :

١ — انه فى حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة او اكثر (المادة ٢ من القانون ١٦٩/١٩٦١) ؛ ويعتبــر المدخل صالة اذا دخل فى وصف الشقة فى دفاتر الحصر والتقدير .

٢ — الغرف المخصصة للخدم فى البدرومات أو فوق الاسطح تعتبــر اما حجرات واما منافع حسب الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كانت هذه الغرف محددة لها عوائد مستقلة عوملت على اساس ما هو مربوط لها من عوائد .

٣ — الفيراندات المكشوفة لا تحسب فى عدد الحجرات . اما الفيراندات المغلقــة فتحسب حجرات اذا كانت واردة بهــذا الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير .

٤ — الاماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الايجارية الكلية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير على عــدد حجراتهــا فقط ولا يخصص من قيمتهــا الايجارية شيء للحديقة .

٥ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية او اكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف (تفســير تشريعى) .

٦ — الدكاكين يرجع فى شأنها الى ما ورد فى دفاتر الحصر والتقدير . فاذا كان المكان معتبرا فى هذه الدفاتر دكانا واحدا ، فانه يعتبر كذلك فى تطبيق احكام هذا القانون ، بقطع النظر عن عدد أبوابه (انظر قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦١ المشار اليه آنفا) .

بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا (٥٦) •

ويلاحظ أن وصف عدد حجرات الوحدة السكنية أو غير السكنية فى دفاتر الحصر والتقدير لم تكن له أهمية تذكر قبل صدور القانونين رقمى ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فلم تكن الجهة الادارية القائمة بالحصر تدقق فى هذا الوصف • وقد تغير الوضع بصدور القانونين المذكورين ، فأصبح هذا الوصف يؤثر فى تحديد الشريحة التى يقع فيها العقار من حيث تعيين فئة الضريبة التصاعدية التى تطبق عليه والشريحة التى يدخل فيها من حيث تطبيق قواعد الإعفاءات الضريبية • لذلك ثار الخلاف حول حق الممول فى طلب تعديل وصف الوحدات السكنية طبقا لحالتها ، وقد استعرضت اللجنة التى خولت تفسير أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ هذا الموضوع بجلستها المنعقدة فى ٢٥ يناير ١٩٦٣ • ورغبة فى استقرار الأوضاع وحتى يكون هناك معيار ثابت يوزع على أساسه الإيجار السنوى للوحدة السكنية أو غير السكنية رأت أن يحدد عدد الحجرات بالوحدة على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت بدء

---

(٥٦) وبناء على ذلك لا يعتبر من أسباب تعديل القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر قبل اجراء الحصر العام اكتشاف اختلاف بين مشتملات العقار المدونة بدفاتر الحصر ومشتملاته القائمة على الطبيعة فعلا ، ولا صدور قانون قضى بتخفيض الايجار بنسبة ١٥٪ أو ٢٠٪ مثلا (محكمة القضاء الادارى ١٦ اغسطس ١٩٦٠ فى القضية رقم ٩٨٣ سنة ١٣ ق مجموعة احكام محكمة القضاء الأدارى ١٤ — ١٠٤ — ٢٢٠) الا اذا ظهرت هذه الفروق بعد قرار لجنة التقدير باعادة الربط وقبل بدء مدة العشر السنوات الجديدة (راجع ما تقدم فى الهامش ٤٩) • وفى هذه الحالة يكون التعديل أو بعبارة أدق التصحيح بناء على تظلم يرفع الى مجلس المراجعة فى ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الايجارية والضريبة فى الجريدة الرسمية عند الربط لأول مرة أو عند الجرد الحاصل كل عشر سنوات (فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية الصادرة بناء على استفسار من محافظة القاهرة بتاريخ ١٨/١/١٩٦٦ ملف رقم ٥١٩/٢/٣٧) . انظر مع ذلك ما سيجىء فى الهوامش التالية وفى الهامش ٦٥ عن قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ وفى الهامش ٦٤ عن القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠ •

العمل بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ، وأصدرت بذلك القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ (٥٧) ، ولكن هـذا القرار لم يضع حـدا لشكوى المولين والمستأجرين من عدم مطابقة الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجراء الحصر فى سنة ١٩٦٠ أى قبل أن تظهـر أهمية ذلك الوصف بصدور القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ ، فأصدرت اللجنة المذكورة قرارا تفسيريا آخرا برقم ١ لسنة ١٩٦٧ أضافت به فقرة الى المادة الأولى من قرارها السابق رقم ١ لسنة ١٩٦٣ نصت فيها على أنه يشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير (حتى يمكن اتخاذه أساسا لتطبيق القانونين ١٢٩ و ١٦٩/ ١٩٦١) مطابقا للواقع وقت اجرائه (٥٨) • فسمح هذا القرار لمن يتضرر

---

(٥٧) انظر هذا القرار وما ادخل عليـه من تعديل فيمـا سيجىء فى الهوامش التالية .

(٥٨) وقـد جاء فى فتوى المستشار القانونى لمحافظة القـاهرة رقم ١٩٦٨/٢٢٤ ما يأتى :

« يتعين عند تقسيم القيمة الايجـارية الاجمالية للوحدة السكنية على عدد حجراتها عند العمل بأحكام القانونين ١٢٩ و ١٦٩/١٩٦١ الاعتـداد بالوصف الوارد بشأن هذه الوحدة بدفاتر الحصر والتقدير متى كان هـذا الوصف مطابقا للواقع وقت اجراء الحصر .

فاذا لم يكن كذلك وجب الاعتداد بالوصف الواقعى للوحدة السكنيـة الذى كان قائما وقت اجراء الحصر المعمول به وتقسيم القيمة الايجـارية على أساسه اعمالا للتعديل الوارد بقرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ، ويترتب على ذلك انه اذا كان التقسيم قد تم على مشتملات الوحدة السكنية طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر ، وكان هـذا الوصف مخالفا الواقع وقت اجرائه ، تعين اعادة التقسيم طبقا للوصف الصحيح .

ولا يمنع من ذلك أن يكون التقسيم الاول قد تم بواسطة المامورية او بواسطة لجان مختصة او أن يكون قد مضى وقت طويل على اجرائه ، ذلك أن العمل الادارى فى جميع هذه الحالات لا يعدو ان يكون عملا ماديا بحتـا يتعلق بتقسيم القيمة الايجارية المحددة على عدد حجرات الوحدة السكنية طبقا للوصف الواقعى لهـا عند اجراء الحصر دون أن يكون للمامورية أو للجان المختصة اى تقدير فى هذا الشأن ، وبالتالى فان التقسيم لا يكتسب حصانة بمضى الوقت تمنع من الغائه او الرجوع فيه ، بل ان المقصود من =

من عدم صحة الوصف الوارد فى دفاتر الحصر أن يثبت عدم مطابقته للواقع وطلب تصحيحه سواء كان ذلك لدى الجهـة الضريبية المختصة أو لدى المحكمة عند تطبيق قانون الاعفاء الضريبى (٥٩) • وتبقى العبرة

= قرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ هو المساس بالتقسيم الذى تم طبقا لوصف مخالف للواقع عند اجراء الحصر والمســاس كذلك بالوضع الضريبى الذى تقرر نتيجة لهـذا التقسيم الخاطىء مراعاة للمساواة بين المخاطبين بأحكام القوانين وتوخيا للعدالة فى هذا الشأن » .

وجاء أيضا فى فتواه رقم ٦٤ حصر ١٩٦٩ :

« ان الاقتناع بمطابقة الوصف الحالى للعقار لمـا كان موجودا بالفعل عند اجراء الحصر فى سنة ١٩٦٠ او عـدم الاقتناع به انمـا هو من الامور الموضوعية التى تدخل فى اطلاقات الادارة وفروعها واجهزتها الفنية وتترخص فيه بسلطة تقديرية واسعة بما لا معقب عليها فى هـذا الشأن طالما انهـا استخلصت النتيجة التى انتهت اليها من الادلة القاطعة التى عرضت عليها أو مما كشفت عنه البيانات التى تمت فى هذا الخصوص .

وجاء أيضا فى فتوآه رقم ٢٤٤ حصر ١٩٦٨ :

« ان تحديد ما يعتبر من المنافع وما يعتبر من الحجرات التى تجـرى بشانها عملية التقسيم لا يخضع لقاعدة قانونية محددة ، وانما يتم التحديد طبقا لظروف المبنى وموقعه من الوحدة السكنية وطبيعة استخدامه وما اذا كان قد اعد للاقامة فيه أم ليكون من مرافق الوحدة السكنية ومنافعهـا . وبالتالى فان المرجع فى هذا التحديد يكون للجهات الفنية دون معقب عليها فى هذا الشأن مسترشدة بما جرى عليه العمل .

وطبق ذلك فى فتوى تالية على وصف حجرة خادمة ، حيث قال ومن حيث ان الحجرة المشار اليها والمطلوب اضافتها الى عدد حجرات الفيـلا باعتبارها قائمة قبل سنة ١٩٦٠ لا تعدو أن تكون بحسب موقعها وطريقة تجهيزها وطبيعة استخدامها من ملحقـات المطبخ وتوابعـه ، فهى حجرة ضيقة وصغيرة (٥٠ر١ × ٣٠ر٢) بداخـل المطبخ وتفتح عليه ولا تتصل بباقى اجزاء الـدور الا عن طريقه وبهـا دولاب بالحـائط وتستخدم لمبيت الخادمة ، فلا يجوز احتسابها حجرة عند تقسيم القيمة الايجارية لهذا الدور (الفتوى رقم ٥٣ حصر سنة ١٩٦٩) .

(٥٩) وقضت المحكمة الادارية العليا فى ١٦ نوفمبر ١٩٦٨ فى حـالة عرضت عليها قبل صدور القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ بأنه اذا لم تحتو دفاتر الحصر والتقدير على وصف يحدد مشتملات مكان ما ، لم يكن ثمة محل التقيد بقرار التفسير التشريعى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ ويتعين الرجوع =

بما هو وارد فى سجلات قسم الايرادات بالبلدية ولو خالف ما ورد فى عقد الايجار (٦٠) .

٩٧ مكرر — تخفيض القيمة الايجـارية المرصدة بدفاتر الحصر والتقدير بمقتضى القانون ١٩٦٦/٣٧ وإعادة تسويتها بمقتضى القانون ١٩٧١/٤٣ — ولاحظ المشرع على أثر صدور القانون ١٩٦٥/٧ قاضيا فى مادته الأولى بتخفيض الأجور الحالية للأماكن التى خضعت لقوانين التخفيض السابقة (المرسوم بقانون ١٩٥٢/١٩٩ والقانون ١٩٥٨/٥٥ والقانون ١٩٦١/١٦٨) بنسبة ١٥ و ٢٠٪ أن القيمـة الايجارية لهذه العقارات المرصدة فى دفاتر الحصر والتقدير قد بقيت لا يجوز تعديلها وفقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ الا عند التقدير العام فى سنة ١٩٧٠ بالرغم من حصول التخفيض المشار اليه وتأثر القيمة الايجارية الفعلية به وأن ذلك يترتب عليه عدة مفارقات ، أهمها : (١) أن تحـديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الايجارية المقيدة بالدفاتر وهى تزيد على الايجار الفعلى بعد تخفيضه ، (٢) أنه بالنسبة لوفاء الضريبة العامة على الايراد يحدد دخل العقار على أساس القيمـة الايجـارية

= للاصل العام وهو اباحة اجراء التعديل (مجموعة المحكمة المذكورة ١٤ — ٤٠ — ٦) .

(٦٠) نقض مدنى ٢٦ مـايو ١٩٧٦ مجموعة احـكام النقض ٢٧ — ١١٩٣ — ٢٢٧ وقد جاء فيه انه لا يعيب الحكم تقريره ان العين المؤجرة مكونة من خمس حجرات وليست اربعا كما ورد بعقد الايجار ، لان العبرة فى تحديد مكونات المبنى الاصلى وما ادخل عليه من تعـديلات ليس بما جاء بعقـد الايجار وانما بحقيقة الواقع ، اعتبارا بان وجود الحجرة الخامسة هو مناط التحقق مما يسوقه المطعون عليه من اجراء تعديلات جوهرية ترتب عليها التأثير فى اجرتها القانونية ، واخذا بان ذلك مرتبط بتطبيق احكام قوانين ايجار الاماكن المتعلقة بالنظام العام ، فلا على الحكم بهذه المثابة ان هو اعتبر فى هـذا الصدد بما دلت عليـه الشهادة الرسمية الصادرة من قسم ايراذات البلدية والى ما اثبت الخبير فى تقريره ، ولا يكون لذلك قد خالف قواعد الاثبات .

المرصدة بالدفاتر فى حين أن الايراد الفعلى قد نقص نتيجة لتخفيض الايجارات ، (٣) أنه بالنسبة لضريبة التركات ورسم الأيلولة تحدد قيمة العقارات المبنية على أساس القيمة الايجارية المثبتة بالدفاتر ، فأصدر القانون ٣٧ لسنه ١٩٦٦ لتفادى هذه المفارقات ونص فى المادة الأولى فقرة أولى منه على أنه « اعتبارا من أول ينـاير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام للمنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧/١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ » .

ويترتب على ذلك أن يجرى حساب الضرائب على هـذه الأماكن اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ على أساس تخفيض القيمة الايجارية الواردة من قبل فى دفاتر الحصر والتقدير بنسبة ٢٠٪ ، على أن ذلك لا يعتبر الا اجراء مؤقتا قصـد به التخفيف بصـفة عاجلة عن كاهل المؤجرين نظرا لما هو ظاهر من وقوع غبن واضح عليهم ، وقـد نص المشرع صراحة على صفة التوقيت هذه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى ذاتهـا حيث قال « ويعاد حساب القيمة الايجارية وفقا لمـا يسفر عنه التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هـذا التقدير وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ » .

يبين من ذلك أن المشرع قصد بهذا القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ تحقيق شىء من العدالة العاجلة المؤقتة بالنسبة الى الملاك الذين خفضت أجور أملاكهم بنسبة ٢٠٪ اعمـالا للقانون ٧/١٩٦٥ ، فخفض لهم القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير حتى لا يدفعـوا الضرائب الا على أساس هذا التخفيض وذلك الى أن يتم التقدير العام لسنه ١٩٧٠ ، فتعاد محاسبتهم على أساس هذا التقدير اعتبارا من أول

يناير ١٩٦٦ وتسوى الفروق حينئذ بطريق المقاصة بين المبـالغ التى تستحق للمالك وتلك التى تستحق للحكومة مستقبلا .

وخشى المشرع أن يؤدي خفض القيمـة الايجارية المرصدة فى الدفاتر وما يترتب عليه من نقص فى قيمة الضريبة التى شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ الى زيادة صافى الأجرة الذى يلتزم المستأجر بأدائه للمؤجر ، كما فى الحالة التي يكون فيها تخفيض القيمة الايجارية المرصدة فى دفاتر الحصر والتقدير لا يترتب عليه تغيير فى الشريحة التى تدخل فيها الوحدة السكنية من حيث الاعفاء الضريبى المقرر بالقـانون ١٦٩/١٩٦١ وانما يترتب عليه فقط خفض قيمة هذا الاعفاء التى يتعين خصمها من الأجرة لصالح المستأجر ، فيزداد بذلك قيمة ما يبقى على المستأجر دفعه من الأجرة ، فنص صراحة فى المادة ٢ من القانون المذكور على أن « لا يترتب على التخفيض المشار اليه زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمؤجر » .

فاذا كانت الوحدة السكنية المشتملة على أربع غرف بما فيها الصالة مرصدة قيمتها فى دفاتر الحصر والتقدير بمبلغ عشرة جنيهات مثلا ، بحيث تقع فى الشريحة الأولى التى يقل متوسط أجرة الغرفة فيها عن ثلاثة جنيهات وتعفى بالتالى من جميع الضرائب الأصلية والاضـافية التى كانت مفروضة حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ وهى بنسبة ١٥٫٧٣٣٪ (٦١) أى مبلغ ١ جنيه و ٥٧٠ مليما ويستنزل هـذا المبلغ من الأجرة المخفضة وفقا للقانون ٧/١٩٦٥ وقدرها ثمانية جنيهات فتصبح ٦ جنيهات و ٤٣٠ مليما . فاذا خفضت القيمة الايجارية المرصدة فى الدفاتر طبقـا للقانون ٣٧/١٩٦٦ أصبحت ٨ جنيهـات يخصها من الضرائب التى يشملها الاعفاء بالنسبة سالفة الذكر مبلغ ١ جنيه و ٢٥٦

(٦١) انظر النبذة التالية .

مليما فقط . فاذا اقتصر الخصم لصـــالح المستأجر بمقتضى القـــانون ١٦٩/١٩٦١ على هذا المبلغ الأخير كان صافى الأجـــرة الذى يلتزم به المستأجر ٦ جنيهات و ٧٤٤ مليما وهو أكثر مما كان يدفعه قبل تطبيق القانون ٣٧/١٩٦٦ ، فنص هذا القانون على ألا يضار المستأجر بتطبيقه فلا يلزم بأن يدفع أكثر مما كان يدفع قبل ذلك أى ٦ جنيهات و ٤٣٠ مليما .

أما الصورة العكسية وهى التى يترتب فيها على تطبيق القانون ٣٧/١٩٦٦ نزول الوحدة السكنية من شريحة الى شريحة أدنى منها من حيث الاعفاء الضريبى بحيث تستحق الاعفاء من مبلغ أكبر من ذى قبل ، فقد يتبادر الى الذهن أنه يحق للمستأجر أن يخصم من الأجرة قيمـــة الزيادة فى الاعفاء . غير أنه بامعان النظر فى الغرض من هذا القانون وبالرجوع الى أعماله التحضيرية يبين أن هذا القانون لا شأن له أصلا بالتزامات المستأجر ولم تقصد به فائدته بل مجـــرد انصاف المـــالك ، فلا يجوز للمستأجر أن يفيد منه ، وحسبه أن لا يضار به .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٩ مايو ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٦٥٨ سنة ٤١ ق ، حيث قررت فيـــه أن تخفيض القيمة الايجارية للأماكن المؤجرة ، المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير ، بنسبة ٢٠٪ طبقا للقانون رقم ٣٧/١٩٦٦ يقتصر أثره على العلاقة الضريبية بين المالك والدولة دون علاقته بالمستأجر ، فلا يجوز لهذا الأخير طلب تخفيض أجرة المكان بنسبة التخفيض فى الأجرة الدفترية بالقانون رقم ٣٧/١٩٦٦ باستناده للقانون ١٦٩/١٩٦١ (٦٢) .

أما الأماكن التى قضى القانون ٧/١٩٦٥ فى مادته الثانية بخفض

---

(٦٢) نقض مدنى ١٩ مايو ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١١٢٣ — ٢١٥ .

أجورها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ — وهى الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ دون قوانين التخفيض السابقة عليه — فانها بحكم هذا القانون لا يتم ربط الضريبة عليها نهائيا الا على أساس تقدير أجرتها تقديرا نهائيا • وهذا التقدير النهائى لم يتم فيما يتعلق بها الا من طريق خفض أجرتها المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ فتكون هذه الأجرة المخفضة هى التى يتم الربط على أساسها ابتداء ، واذن فلا يكون ثمة محل لتطبيق القانون ١٩٦٦/٣٧ عليها (٦٣) •

غير أن المشرع رأى بعد ذلك أن فى ابقاء العمل بالقيمة المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير ، وبخاصة بعد أن أرجىء بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ وبسبب العدوان الأسرائيلى الحصر العام الذى كان متعينا أن يتم ابتداء من أول يناير ١٩٧٠ (٦٤) ، غبنا على كثيرين من الملاك ، فأجاز تعديل القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر متى ثبت أنها تجاوز القيمة الايجارية الفعلية بعد ما طرأ عليها من تخفيضات وذلك بأن أصدر القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يوليه ١٩٧١ الذى نص فى مادته الأولى على أن « يعاد حساب القيمة الايجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الايجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الايجارية محددة طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للاجراءات التى يصدر

---

(٦٣) فى هذا المعنى المذكرة الايضاحية للقانون المذكور •

(٦٤) أرجأ القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ الحصر العام المشار اليه لمدة عامين انتهيا فى آخر ديسمبر سنة ١٩٧١ ، ثم صدر القانون رقم ١٩٧٠/٤٢ بارجاء هذا الحصر الى حين ازالة آثار العدوان الاسرائيلى ، ونص فيه على أن يستمر حتى نهاية السنتين التاليتين لازالة آثار العدوان العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية ١٩٧١/١٩٦٠ • وانظر ما تقدم فى الهامش ٤٩ عن صدور قرار وزير المالية رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٨ •

بها قرار من وزير الخزانة » ، ونص فى المادة الثانية على أن يعمل به من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية (٦٥) .

ويبين من ذلك أن الغرض من هذا القانون يختلف عن الغرض من القانون ١٩٦٦/٣٧ ، اذ أن هذا الأخير قصد به تحقيق شىء من العدالة العاجلة المؤقتة لصالح الملاك ريثما يتم الحصر العام الذى كان مزمعا اجراؤه للعمل به ابتداء من أول يناير ١٩٧٠ وعولجت به حالات معينة من طريق تخفيض القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر بنسبة محددة هى ٢٠٪ ، فى حين أن القانون ١٩٧١/٤٣ أريد به علاج نهائى يستعاض به عن الحصر العام سالف الذكر الذى أرجىء الى ما بعد

---

(٦٥) وقد نشر فى العدد ٢٧ من الجريدة الرسمية لسنة ١٩٧١ بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧١ وصدر بناء عليه قرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢ نص فيه على أن على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الايجارية طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ او حددت طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ أن يقدموا الى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة فى خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار (٢ فبراير ١٩٧٢) طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ انشائه ، وذلك اذا كانت القيمة الايجارية لهذه العقارات المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الايجارية المخفضة او المحددة طبقا للقانونين المشار اليهما .

ويلاحظ أن ميعاد الستة أشهر الذى عينه القرار الوزارى لتقديم طلبات اعادة حساب القيمة الايجارية ، لا يمنع من قبول الطلبات التى تقدم بعد هذا الميعاد ، وقد افتت بذلك ادارة فتوى وزارات المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية والتموين والتأمينات (رقم ٢١٤٢ ملف ٢٩٤/١/٤ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٧٣) ، فقالت « ومن حيث أن القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ لم يحدد أجلا لطلب تصحيح القيمة الايجارية للعقارات المشار اليها فى المادة الاولى منه ، كما لم يفوض وزير الخزانة فى تحديد هذا الاجل ، فمن ثم يكون الميعاد المنصوص عليه فى المادة ٣ من قرار وزير الخزانة رقم ١٩٧٢/٤٤ المشار اليه من المواعيد التنظيمية التى يقصد بها التيسير على جهة الادارة فى فحص هذه الطلبات ، وليس من مواعيد السقوط التى يرتب القانون على انقضائها عدم قبول الطلبات ، مما يتعين معه القول بقبول طلبات الملاك والمنتفعين بالعقارات المذكورة التى تقدمت بعد الميعاد المشار اليه .

ازالة آثار العدوان ، وتضمن حلا تشمل جميع الأماكن التى طبق عليهـا القانونان ٧/١٩٦٥ و ٤٦/١٩٦٢ — وهى جميع الأماكن ماعدا التى تم انشاؤها قبل أول ينـاير ١٩٤٤ — متى كانت قيمتهـا الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر تزيد على قيمتها الايجارية الفعلية المخفضة أو المحددة طبقا للقانونين المذكورين • غير أنه يقتصر فى اعادة حسـاب القيمـة الايجارية لهذه الأماكن على مراعاة التخفيضات التى قضى بها القانونان المذكوران دون غيرهما ، أى أنه لا يدخل فى ذلك التخفيض الذى قضى به القانون ١٦٩/١٩٦١ بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء المقرر بهـذا القانون الأخير ، ولا تخفيض القيمة الايجارية بنسبة ٥٪ تطبيقا للمادة ٢٥ من القانون ٥٢/١٩٦٩ مقابل نقل عبء استهلاك المياه من المالك الى المستأجر الذى يلزم بدفع ثمن المياه بحسب العداد (٦٦) •

٩٨ — (٢) **الضرائب الاضافية** — كل هذا فيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المبنية ، وتوجد فوق ذلك ضرائب ورسوم اضافية تتبع هذه الضريبة الأصلية ، يحسب بعضها على أساس تلك الضريبة ، وبعضها على أساس القيمة الايجارية الصافية ، والبعض الآخر على أساس الأجرة الاتفاقية أو الأجرة الاجمالية ، ويشمل ذلك ضريبة خفر بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الأصلية وذلك يساوى ١ر٦ ٪ من الايجار الشهرى الكلى (٦٧) ، ورسم بلدى فى محافظة القاهرة بنسبة ٢ر٦٦٪ من القيمة

---

(٦٦) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى لرئاسة الجمهورية والمحافظات ملف رقم ٩٣ — ١٠/٧٧ ، سجل رقم ٨٦٨/١٩٧٣ مسجل ٢٤ فى ١٦/١/١٩٧٤ •

(٦٧) هذا بالنسبة الى الوحدات التى لا تجاوز فيها اجرة الحجرة ٣ جنيه فى الشهر ، أما بالنسبة لما يجاوز ذلك فيراعى التصاعد فى الضريبـة الاصلية ، فتكون هذه الضريبة الاخيرة ١٥٪ من صافى القيمـة الايجارية المرصدة فى دفاتر الحصر بالنسبة للاماكن التى تجاوز فيها أجرة الغـرفة ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات اى ١٢٪ من الايجار الشـهرى الكامل وتكون ضريبة الخفر خمس هذه النسبة الاصلية اى ٢ر٤٪ من الايجار الشهرى الكلى ، وهكذا يستمر التصاعد بحسب فئات الضريبة (راجع هذه الفئات فى النبذة السابقة) •

الايجارية الصافية يعادل ١٣٣ر٢٪ من الايجار الشهرى الكلى (٦٨) ، وضريبة دفاع أولى فرضت بموجب القانون ١٩٥٦/٢٧٧ بنسبة ٥ر٢٪ من تلك القيمة (٦٩) (أى ما يعادل ٢٪ من الايجار الشهر الكلى) (٧٠) هذا بخلاف رسم شاغلين مفروض على المستأجر ومحدد فى محـــافظة القاهرة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليهـــا فى عقد الإيجار مع تكليف المالك بتحصيله من المستأجر وتوريده مع الضرائب كل ستة أشهر خلال

---

(٦٨) وهذا الرسم غير رسم الشاغلين الذى سيجىء ذكره . انظـــر فى شأنه قرار الهيئة الادارية لبلدية القـــاهرة المنشور فى الوقائع المصرية بتاريخ ٢٧ أبريل ١٩٥٦ .

(٦٩) يلاحظ أن القانون ١٩٥٦/٢٧٧ فرض ضريبة الدفاع بنسبة ٥ر٢٪ من الايجار السنوى ولكن مجلس الدولة أفتى بأن المقصود بذلك القيمـــة الايجارية المتخذة أساسا لفرض الضريبة العقارية وهى القيمة المرصدة فى دفاتر الضريبة بعد خصم ٢٠٪ للمصروفات ، ورتب على ذلك انه اذا خفض الايجار السنوى فى أثناء عشر السنوات الجارية ، فان الخفض لا يؤثر فى مقدار ضريبة الدفاع ، لان هذه الضريبة منسوبة — فى رأى مجلس الدولة — الى القيمة الايجارية التى لا تتغير الا كل عشر سنوات ، لا الى الايجـــار السنوى الفعلى الذى يمكن أن يتغير فى أى وقت . وعندى أن هذا الرأى محل نظر لمخالفته نص القانون ومذكرته الايضاحية وهما لا ينسبان ضريبـــة الدفاع الا الى الايجـــار السنوى ولو أرادا المعنى الذى ذهب اليه مجلس الدولة لنصا عليه .

(٧٠) وتنص الفقرة الاخيرة من المادة الاولى من القانون ١٩٥٦/٢٧٧ على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لاحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما عدا ذلك يقع عبء الضريبة على الممول الاصلى ، وذلك كله بعد استبعاد مدد الخلو عند ثبوتها .

ويلاحظ أن نقل عبء ضريبة الدفاع من المالك الى المستأجر بالنســـبة للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ ملحوظ فيه أن هذه المبانى جمدت أجرتها بناء على المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ عند حد أجرة شهر أبريل ١٩٤١ مع زيادة طفيفة وأن فى ذلك غبنا كبيرا على المالك رأى المشرع أن يخفف منه باعفائه من ضريبة الدفاع وجعلها على عاتق المستأجر ، فاذا كان البناء المنشأ قبل ١٩٤٤/١/١ لا يخضع لاى سبب كان لحكم المادة ٤ المشار اليها انعدمت علة النص الاستثنائى الخاص بنقل عبء ضريبة الدفاع من عاتق المالك الى عاتق المستأجر وتعين الرجوع الى الاصل فى ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه الضريبة .

يناير ويوليه من كل سنة (٧١) • وهذه هى الضرائب الاضافية التى كانت

---

(٧١) تنص المادة ٢١ من القانون ١٩٤٩/١٤٥ بانشـاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة على أن للمجلس الحق فى أن يفرض فى دائرة اختصاصه رسما ايجاريا يدفعه شاغلو العقارات المبنيه بحد اقصى قدره ٤٪ من قيمتها الايجاريه وتوجب على ملاك هذه العقارات والمنتفعين بها تحصيل هـذا الرسم من شاغليها واداءه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لاداء الضريبه على العقارات المبنية • وتنص المادة المذكوره على اعفاء العقارات التى لا تجاوز قيمتها الايجارية ٢٤ جنيها فى السنه من هذا الرسم •

واعمالا لهذا النص صدر قرار الهيئه الاداريه لبلدية القـاهرة فى ٨ مارس ١٩٥٦ (الوقائع المصرية العدد ٢٠ من سنه ١٩٥٦) بفرض رسم بلدى على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدى لمدينة القاهرة قدره ٢٪ من القيمة الايجارية لهذه المبانى اذا جاوزت ٢٤ جنيها فى السنة ، وقضى هذا القرار فى مادته الثالثة بأن يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجرا أو مالكا بأداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليه من كل سنة ، كما نصت المادة السابعة منه بأن تقدر القيمه الايجارية للمبانى وفقا لعقود الايجار اذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبنى خلال شهر ديسمبر من كل سنه ، والا اتخذت القيمة الايجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية أساسا للتقدير •

ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ١٩٥٨/٥٥ بتخفيض ايجار الاماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ بنسبة ٢٠٪ من الاجور الحالية اعتبارا من الاجرة المستحقة عن شهر يوليه ١٩٥٨ ، فثار التساؤل عما اذا كان يجوز للمستأجرين الذين انتفعوا بهذا التخفيض أن يتمسكوا بتخفيض رسم الشاغلين بهذه النسبة أيضـا ، واقتضى الامر استشارة الجمعيـة العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة ، فافتت بجلستها المنعقدة فى ١٦ ديسمبر ١٩٥٩ بأن الاصل المقرر بالنسبة الى هذه الرسوم انها سنوية وتعتبر مستحقة للخزانة فى أول السنة باعتبارها داخلة فى ضمن المبـالغ المقررة لهذا الوجه من أوجه الايرادات المدرجة فى القرار الصادر بالميزانية ، وبأن قرار المجلس البلدى بفرض هذا الرسم على شاغلى المبانى الواقعه فى حدود اختصاصه لا يخالف فيما نص عليه من استحقاق الرسم كل ستة اشهر مقدما القواعد العامة فى فرض الرسوم ، كما لا يتعارض مع احكام قانون المجلس البلدى الذى خوله الحق فى فرض هـذا الرسم ، ذلك أن الفقرة (د) من المادة ٢١ من هذا القانون قد حددت وعاء الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلو المبانى على أساس القيمة الايجارية للمبانى • وهذه القيمة لا يتصور أن تكون شهرية استنادا الى أن الاجرة تدفع شهرا فشهرا ، فقد تكفل القانون ذاته ببيان وصف القيمة الايجارية بأنها سنوية عندما قرر فى نهاية الفقرة (د) من المادة ٢١ سالفة الذكر أن يعفى من هذا الرسم =

مقررة فوق الضريبة الأصلية حتى صـــدور القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية فى ٢ نوفمبر ١٩٦١ ، وكانت تبلغ فى جملتها ، بالنسبة للأماكن التى تدخـــل فى الشريحة الأولى من شرائح الضريبة التصاعدية على المبانى (أى الأماكن التى لا يجاوز متوسط أجرة الحجرة فى الوحدة السكنية فيها ٣ ج شهريا) ٧٫٧٣١٪ من الأجرة الشهرية الكليـــة ، لا من القيمة الايجارية الصافية ، وهـــذه الضرائب الاضافية هى التى طبق عليها القانون ١٦٩/١٩٦١ سالف الذكر .

= شاغلو الاماكن التى لا تجاوز أجرتها ٢٤ جنيها فى السنة ، ومن ثم فـــان القيمة الايجازية التى يجب اتخاذها وعاء للرسم البلدى لا يمكن أن تكون سوى القيمة الايجارية السنوية ، وعلى مقتضى ذلك يتعين بقـــاء الرسم البلدى المربوط عن ســـنة ١٩٥٨ على ما هو عليـــه دون أن يتأثر بتخفيض الايجار الذى قضى به القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

ومفهوم ذلك أنه يمكن خفض ذلك الرسم عن السنة التالية بنسبة ما تم خفضه من الاجرة ، غير أن هذا الخفض لا يتم آليا وانما يقتضى أن يخطـــر المستأجر ادارة البلدية فى شهر ديسمبر من السنة السابقة على السنة التى يريد أن يخفض الرسم البلدى عنها بأن القانون ٥٥/١٩٥٨ قد انطبق على اجارته وان أجرة المكان الذى يشغله قد خفضت بنسبة ٢٠٪ وفقا لذلك القانون .

ومثل ذلك يقال أيضـــا عن أثر التخفيض الـــذى قضى به القـــانون ١٦٨/١٩٦١ والقانون ٧/١٩٦٥ .

ولما صدر القانون رقم ١٢٤/١٩٦٠ بنظام الادارة المحلية نص فى المادة ٤١ منه على أن يكون لمجلس المدينة أن يفرض رسما ايجاريا يؤديه شاغلو العقارات المبنية لغاية ٤٪ على الاكثر من قيمتها الايجارية ، وتعفى من هذا الرسم المساكن التى لا تجاوز قيمتها الايجاربة السنوية ١٨ جنيها بشرط الا تزيد القيمة الايجارية للمساكن التى يشغلها الممول على هذا المبلغ ، فاعتبر هذا النص ناسخا حكم المادة ٢١ من القانون ١٤٥/١٩٤٩ وقرار الهيئـــة الادارية لبلدية القاهرة فيما يتعلق بحد الاعفاء ومخفضا هـــذا الحد الى ١٨ جنيها (فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق العامة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦١) .

وتعفى العقـــارات المملوكة للحـــكومة من ضريبة الدفاع ومن رسم الشاغلين ولو كان يشغلها افراد (فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الشئون البلدية بتاريخ ١٨ مارس ١٩٥٩) .

ثم فرضت ضرائب ورسوم أخرى بقوانين وقرارات لاحقة ، فصدر ، تعديلا للقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ ، القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٩٦٤/١٣١ بفرض ضريبة دفاع ثانية على العقارات المبنية مساوية لضريبة الدفاع الأولى (أى بما يعادل ٢٪ من الايجار الشهرى الكلى) وذلك اعتبارا من أول يوليه ١٩٦٢ .(٧٢) ، وقد نص القانون ١٩٦٤/١٣١ على أن تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر (٧٣) .

ثم فرضت ضريبة أمن قومى اعتبارا من أول يوليه ١٩٦٧ بموجب القانون رقم ١٩٦٧/١٣ بنسبة ٥٠٪ من ضريبة الدفاع المفروضة على المبانى والتى كانت فى ذلك الوقت قد بلغت ٥٪ من القيمة الايجارية الصافية (أى بعد استبعاد ٢٠٪ من الأجرة نظير المصروفات) وهى تعادل ٤٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، ثم عدلت هذه الضريبة بالقانون ١٩٦٨/٣٢ الذى جعل ضريبة الأمن القومى ابتداء من أول يوليه ١٩٦٨ بنسبة ٢٪ من الايجار السنوى (٧٤) للعقارات المبنية التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة السكنية منها عن ٣ ج شهريا ، وبنسبة ٤٪ فيما يزيد على ذلك ، ويسرى عليها حكم ضريبة

---

(٧٢) ونص فيه على ان يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الاولى من حيث انها تقع على عاتق المالك الا فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون على عاتق المستأجر . انظر مع ذلك ما سيجىء فيما يتعلق بالمبانى الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ او ١ لقانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٧٣) انظر ما سيجىء فى هذا الشأن فيما بعد ، مع العلم بان هذه الضريبة قد الغيت فى سنة ١٩٨١ بالمادة ٣ من قانون اصدار القانون رقم ١٩٨١/١٥٧ .

(٧٤) ويلاحظ انه اذا طبقت على هذه الضريبة فتوى مجلس الدولة الخاصة بطريقة حساب ضريبة الدفاع التى تقدمت الاشارة اليها فى الهامش ٦٩ ، فان ضريبة الامن القومى تعادل ١ر٦٪ أو ٣ر٢٪ من الاجرة الكلية (أى قبل خصم الـ ٢٠٪ منها نظير المصروفات) .

الدفاع المفروضة بالقانون ١٩٥٦/٢٧٧ (٧٤مكرر) .

ثم فرض فى بلدية القاهرة بقرار المحافظ رقم ١٩٦٨/٦٩ رسم نظافة بنسبة ٢٪ من الأجرة المتفق عليها فى عقد الايجار (٧٥) ، فبلغت فى محافظة القاهرة جملة الضرائب الاضافية التى استحدثت بعد العمل بالقانون ١٩٦١/١٦٩ الخاص بالاعفاءات الضريبية حتى الآن ٦ر٥٪ للمبانى التى تقع فى الشريحة الأولى (٧٦) (أى التى لا تجاوز أجرة الغرفة فيها ٣ ج شهريا)، و ٢ر٧٪ بالنسبة للمبانى الأخرى (٧٧) ، فوق ما تقدم من ضرائب اضافية كانت مفروضة قبل العمل بالقانون المذكور بلغت بالنسبة للأماكن التى تدخل فى الشريحة الأولى ١/٥ ١ ٧٪ وبالنسبة للأماكن التى تدخل فى الشريحة الثانية ٨/٢٥ ٨٪ (٧٨) وهذا

(٧٤مكرر) وقد الغيت ضريبتا الدفاع والامن القومى وكذلك ضريبة الجهاد بنص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٩٨١/١٥٧ .

(٧٥) ويحسب هذا الرسم على أساس الاجرة المتفق عليها فى العقد ، بقطع النظر عما اجرى عليها من تخفيض مقابل لقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ (فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٥٨ حصر ٩٢ لسنة ١٩٧٤ بتاريخ ٢٨ مارس ١٩٧٤).

(٧٦) فى هذا المعنى القاهرة الابتدائية (الدائرة ٩ طعون فرعى بتاريخ ١٩٧٣/٥/٢٢ فى القضيتين رقمى ٧٢٤٣ و ٨٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة) .

(٧٧) وذلك حسب رأى مجلس الدولة المشار اليه فيما تقدم فى الهامش ٧١ وهو الذى جرى عليه العمل . وقد أخذت به محكمة استئناف القاهرة (الدائرة ٣٩ ايجارات بتاريخ ١٩٧٩/١١/٢٤ فى الاستئناف رقم ٤٨٧٤ سنة ٩٠ ق) .

(٧٨) ونظرا لما تقدمت الاشارة اليه من تأخير صدور قرارات لجان تقدير القيمة الايجارية فى حالات كثيرة ، فقد تعذر ربط الضريبة الاصلية على العقارات المبنية الا بعد مضى عدة سنوات من تاريخ شغل هذه العقارات وخضوعها للضرائب ، وكذلك تعذر ربط الضرائب الأضافية سواء منها ما يربط على اساس الضريبة الاصلية وما يربط على اساس القيمة الايجارية وترتب على ذلك عند ربط هذه الضرائب بانواعها المختلفة وجود متجمد كبير لصالح الخزانة من الضرائب التى لا ترد عليها الاعفاءات المقررة بالقانون =

بخلاف الضريبة الأصلية على العقارات المبنية التى تبلغ بالنسبة لأماكن الشريحة الأولى ٨٪ من الايجار الكلى وبالنسبة لأماكن الشريحة الثانية ١٢٪ يضاف الى ذلك ضريبة الجهاد التى فرضت بالقانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ على مالكى العقارات المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة منها عن ثلاثة جنيهات (٧٩) بواقع ٤ر٥٪ من صافى القيمة الايجارية (٨٠) ، وهى تساوى ٣ر٦٪ من الأجرة الكلية . ونصت المادة

= ١٩٦١/١٦٩ مستحق عن السنوات التى مضت قبل تحديد القيمة الايجارية ومقدار الضرائب ، وأصبح هذا المتجمد يمثل عبئا ثقيـلا على عاتق مالكى العقارات المبنية ، دون أن تكون لهم يد فى تراكم هذه الضرائب عليهم . لذلك رأى المشرع التيسير على أصحاب هـذه الاملاك باصدار القـانون رقم ١٩٦٩/٦٢ الذى نص فى مادته الاولى على أنه « استثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر اداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية اعتبارا من يناير ١٩٧٠ ويؤدى كل قسط مع الضريبة السنوية وفقا للقواعـد وبالاوضاع المقـررة لتحصيل هذه الضريبة » .

(٧٩) وظاهـر من ذلك أن هـذه الضريبـة لا تفرض على الاراضى الفضاء ، لأنها بهذا الوصف ذاته تخرج عن نطاق تطبيق قوانين ايجـارات الاماكن المنشأة بعـد ١٩٦١/١١/٥ (فى هـذا المعنى رأى ادارة الفتوى لوزارات المالية والتموين والتأمينات والتجارة الخارجية رقم ١٧٦٧ فى ٢٤ نوفمبر ١٩٧٤) .

(٨٠) منشور فى النشرة التشريعية عدد اكتوبر سنة ١٩٧٣ ص ٤٩٩٣ ومعه مذكرته الايضاحية ، وقد ورد فيها انه قد أعد مشروع القانون المرافق فى ظروف خوض المعركة ورد الاعتداء ، وهو أيضا يسوى فى الاعباء المالية بين ما يتحمله فى الوقت الحاضر المالك لوحدة سكنية يقل متوسط الايجـار الشهرى للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات يتحمل المالك فيها عبئا ماليا بواقع ٤ر٥٪ (كذا !) ، والمالك لوحدة سكنية يزيد متوسط الايجـار الشهرى للحجرة فيها عن ثلاثة جنيهات حيث لا يدفع ضريبة فى الوقت الحاضر ، وعلى هذا الاساس حددت ضريبة الجهاد على المالك للعقارات المنشأة او التى شغلت لاول مرة بعد ٥ نوفمبر سـنة ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الايجـار الشهرى للحجرة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهات بواقع ٤ر٥٪ أسوة بالحالة الاولى (!) مشاركة منه فى الاعباء المالية » .

=

الثانية من هذا القانون على أن يقع عبء الضريبة المذكورة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر (٨١) .

وقصارى القول فى ذلك أن جملة الضرائب الأصلية والاضافية التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الأولى وهى التى تشمل المساكن التى لا يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ثلاثة جنيهات كانت تبلغ نسبة $\frac{11}{15}$ ١٥٪ من الأجرة الشهرية للوحدة السكنية ، وهذا بخلاف نسبة ٥ر٦٪ قيمة ضرائب مستحدثة بعد القانون ١٦٩/١٩٦١ لا يشملها الاعفاء . وجملة الضرائب التى يشملها الاعفاء بالنسبة الى الشريحة الثانية وهى التى تشمل المساكن التى يجاوز فيها متوسط الأجرة الشهرية للغرفة الواحدة ٣ جنيهات دون أن يجاوز الخمسة جنيهات كانت تبلغ نسبة ١٢٪ (أى قيمة الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية) .

وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فاذا كان المبنى خاضعا لأحد القوانين السابقة على القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، كانت افادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة المستحقة عليه بتلك النسبة . أما اذا كان المبنى خاضعا للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، كانت افادة المستأجر من ذلك بعدم اضافة الضرائب التى شملها الاعفاء

وظاهر أن واضع المذكرة وقع فى غلط حيث ان الاماكن التى يقل متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيه لم يكن مالكها يتحمل اى عبء لا يتحمل مثله مالك الاماكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيه ، حتى يقال أنه قصد بمشروع القانون المذكور مساواة الاخير بالاول .

(٨١) أنظر ما سيجىء فيما بعد من أن هـذا النص يتميز عن النص المماثل له الذى ورد فى القانون ١٣١/١٩٦٤ بشأن ضريبة الدفاع بانه ورد مخصصا بالاماكن التى خضعت للقانونين ٤٦/١٩٦٢ و ٥٢/١٩٦٩ ، فيمكن اعتباره ناسخا ضمنا حكم المادة الاولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ والمادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ٥٢/١٩٦٩ .

الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة •

أما قيمة الضرائب الاضافية التى لا يشملها ذلك الاعفاء ، فيتحملها المالك فى الحالة الأولى ، ويتحملها المستأجر فى الحالة الثانية فتضاف الى القيمة الايجارية سالفة الذكر وتتكون من مجموع هاتين القيمتين الأخيرتين الأجرة القانونية • (راجع تفاصيل ذلك فى النبذة التالية) •

وقد جرى قضاء محكمة النقض بأنه لما كانت الضرائب على العقارات المبنية التى يقع عبؤها على شاغليها تعتبر عنصرا من عناصر الأجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية للعين فتأخذ حكمها باعتبارها أجرة لا ضريبة ، ويصدق ذلك على الرسوم بما فيها رسم النظافة ، اذ تعتبر جزءا من الأجرة وتسرى عليها أحكامها ، فاذا طرح على محكمة الموضوع دفاع مؤثر فى الدعوى وجب عليها أن تتناوله فى حكمها ، والا كان الحكم قاصر البيان ، وتطبيقا لذلك قالت المحكمة : « واذ كان البين من الأوراق أن الطاعنة تمسكت فى دفاعها أمام محكمة الاستئناف بوجوب اضافة قيمة المستحق على العين من ضريبة العقارات المبنية والضرائب الاضافية الى قيمتها الايجارية عملا بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، وبوجوب اضافة رسم نظافة بواقع ٢٪ عملا بالقانون ٣٨ لسنة ١٩٦٧ ، وكان الحكم المطعون فيه ــ اذ قضى بتخفيض القيمة الايجارية للعين ــ قد التفت عن أن يضيف اليها قيمة ما يخصها من هذه الضرائب بمقولة انها ليست جزءا من الأجرة وانما تمثل التزاما بأداء الضريبة ، للمالك أن يستأدى قيمته من المستأجر بعد سداده الى الجهة المختصة ، وأغفل دفاع الطاعنة بشأن وجوب اضافة رسم النظافة ايرادا وردا ، مع أنه دفاع جوهرى قد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون وتأويله وشابه قصور (٨١مكرر) •

(٨١مكرر) نقض مدنى ١٥ أبريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٨٩ سنة ٤٧ ق •

٩٩ — (ب) الاعفاء من هـذه الضرائب كلها أو بعضها طبقا للقانون ١٦٩/١٩٦١ — رأى المشرع مساهمة منه فى التخفيف عن المستأجرين أن ينزل عن بعض هذه الضرائب على أن تخصم قيمتها من الأجرة ، فأصدر لهذا الغرض القرار بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى ٢ نوفمبر ١٩٦١ على أن يعمل به اعتبارا من أول يناير ١٩٦٢ ونص فى المادة الأولى منه على الاعفاءات الآتية :

« تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات .

« كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

« وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء .

« ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة الى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر » (٨٢) .

---

(٨٢) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعنين رقمى ٣٦٥ و ٢٨٠ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه ان القانون ١٦٩/١٩٦١ كما يسرى على الاماكن المؤجرة للسكنى ، يسرى أيضا على الأماكن المنشأة أصلا لاغراض خلافها ، ويدخل فيها الاماكن المعدة لتكون دكاكين أو محلات وانه يعتد فيها بالوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون . بشرط أن يكون ذلك الوصف مطابقا للواقع وقت أجرائه .

انظر أيضا نقض ٣٠ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٨٠ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٨٣٧ — ١٤٨ .

=

ويلاحظ أن هذه الاعفاءات عامة ، أى أنها تسرى على جميع المبانى سواء منهـا ما يخضع للقوانين الاستثنائية السابقة المتعلقة بايجـار الأماكن أو القوانين أرقام ٤٦ لسنة ١٩٦٢ و ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ١٩٧٧/٤٩ وما لا يخضع لأى منها . وبناء على ذلك فانه يحق لأى مستأجر لمكان مبنى أن يفيد من هذه الاعفاءات .

فاذا كانت أجرة المكان خاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فان افـادة المستأجر من التخفيض المقابل للاعفـاء من الضرائب تكون بخصم قيمة الضرائب التى ورد عليها الاعفاء من الأجرة القانونية المحددة طبقا لتلك القوانين (٨٣) ، أما ان كانت الأجرة محددة

= ويلاحظ أن القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ جاء مستقلا عن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، فالمنازعات التى تقـوم بشأنه تخضع للقواعد العـامة ولا تختص بها دوائر الايجارات التى كانت خصصت لنظر المنازعات التى تنشأ عن تطبيق القانون ١٩٤٧/١٢١ ، وكان جديرا بالمشرع أن يلحقها بالمنازعات الايجارية منعـا من تجزئة النزاع الواحـد . وبعد صـدور القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى جعل المنازعات الناشئة عن تطبيقه من اختصاص المحاكم الابتدائية ظل القانون ١٩٦١/١٩٦٩ مستقلا عنه وظلت المنازعات الناشئة عنه تخضع للقواعد العامة ، وهى تجعلها من اختصاص المحاكم الابتدائية او المحاكم الجزئية حسب قيمة الدعوى . وقد ازال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ هذا الفارق بنصه فى المادة الخامسة منه على أن تسرى فى شأن المنازعات الناشئة عن تطبيقه قواعد الاختصاص العامة . وقد شملت نصوصه أحكام الاعفاء من الضرائب .

انظر بشأن الرسم البلدى ورسم الشاغلين كتاب دورى مدير عـام الايرادات رقم ٦٣٠ لسنة ١٩٨٦ محافظة القاهرة بشأن التعليمات التنفيذية لكتاب دورى مصلحة الضرائب العامة رقم ٧ لسنة ١٩٨٦ فى ضوء فتـوى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة الصادرة بتاريخ ١٩٨٦/٤/١٦ .

(٨٣) وسواء سرى على هذا البناء التخفيض الذى قضت به القوانين ارقـام ١٩٥٢/٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ أو لم يسر بسبب تأجيـر البناء وقت صدور القانون الذى يدخل البناء فى نطاق تطبيقه لمدة تزيد على عشر سنوات (أنظر نبذة ٦٦) أو لكون الاماكن مؤجرة مفروشة (انظـر ما تقدم فى نبذة ١٩ مكرر والنبذ الاخرى المحال اليها فيها) ، اذ لا يسرى حكم الاعفاء من الضرائب على الاماكن المؤجرة مفروشة (نقض مدنى ٧ =

طبقا لأحكام أى من القوانين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ ، فان افادته من ذلك تكون بعدم اضافة قيمة الضرائب المذكورة الى القيمة الايجارية التى تحددها لجان القوانين المذكورة بواقع نسبة من ثمن الأرض ونسبة من قيمة المبانى لأن المقصود من هذا الاعفاء كما تقول المذكرة الايضاحية للقانون ليس التخفيف عن كاهل الملاك وانما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين (٨٤) • وهـذا مؤدى نص القانون على خفض قيمة الايجار للساكن بما يعادل ما يخص الوحدة السكنية من الاعفاء •

= ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٧١ سنة ٤٥ ق المحاماة ٦٣ — ٨ — ١٠ ، نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٨٣ سنة ٤٥ ق المحاماة ٦٣ — ١٧ — ٢٢) وقد اورد ان « الاماكن المؤجرة مفروشة من عند مالكها لا تخضع اجرتها — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — للتحديد القانونى بما يعنى عدم وجود اى قيد على حرية المتعاقدين فى تحديد الاجرة التى يرتضيها كل منهما أو بما يعنى جواز اختلاف هذه الاجرة زيادة أو نقصا من مستأجر الى آخر بالنسبة للمكان الواحد ، مما مقتضاه الا يسرى على الاماكن المؤجرة مفروشة تخفيض الاجرة بمقـدار الضريبة التى نص عليها القـانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ » . ويجب أن يكون ملحوظا أن هـذا فيما يتعلق بالاجرة التى يلتزم بها مستأجر المكان مفروشا من مالكه الذى قام بتأثيثه ، فلا ينطبق على الاجرة التى التزم بهـا مستأجر المكان خاليا الذى قام بتأثيثه من ماله وتأجيره من باطنه مفروشا .

(٨٤) بشرط أن يكون ثمة عوائد وضرائب مقررة على العين المؤجـرة حتى يعفى المالك أولا من ادائها ثم يخصم قيمتها من الاجرة المستحقة على المستأجر (فى هذا المعنى الجيزة الابتدائية الدائرة الاولى ٣٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٦/٢٤٠ وقد جاء فيه إنه متى كانت العين لم تقـرر عليها عوائد وضرائب بعد ؛ فلا يكون المؤجر ملزما بتخفيضها ، فان هـو أعمل هذا التخفيض كان ذلك خطأ فى القانون حق له تداركه . ويكون حسـاب الضرائب التى يرد عليها الاعفـاء ويلزم خفض الاجرة بمقـدارها وفقـا للمدون فى دفاتر الحصر الرسمية التى كانت تحصل الضريبة على أساسها ، وذلك بقطع النظر عن القيمة الايجارية المتفق عليها أو التى يقدرها الخبير ، لان المـالك لا يعفى الا مما هو مدون فى دفـاتر الحصر ، فلا يلزم بخفض الاجرة للمستأجر الا بهذا المقدار (فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتـاريخ ١٣ ينـاير سنة ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٥٤ سنة ٨٩ ق) .

ويلاحظ أيضا أن الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩/ ١٩٦١ لا تشمل من الضرائب الاضافية الا ما كانت تفرضه القوانين والقرارات التى كانت قائمة وقت صدوره • أما ما استحدث من الضرائب الإضافية بعد ذلك ، فلا يشمله الاعفاء • وعلى ذلك لا يشمل الاعفاء ضريبة الدفاع الثانية التى استحدثت بالقانون رقم ١٠٨/١٩٦٢ (٨٥) • وقد كان هذا رأينا منذ صدور هذا القانون الأخير بفرض تلك الضريبة• ولكن مجلس الدولة أفتى — خلافا لذلك — بأن الاعفاء يشمل هذه الضريبة ، فرأى المشرع ضرورة التدخل لتقرير العكس ، فنص فى القانون ١٣١/١٩٦٤ على اضافة فقرة بعد الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ الذى فرض ضريبة الدفاع الثانية تقضى بأن « تستحق هذه الزيادة فى الضريبة على العقارات المعفاة من الضريبة بمقتضى القانون ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه ويلزم بها المالك دون أن يحملها للمستأجر » •

وقد وردت هذه العبارة الأخيرة التى تجعل ضريبة الدفاع الثانية على عاتق المالك فى صيغة عامة تشمل جميع الحالات ، سواء حالة الأماكن التى يسرى عليها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ أو حالات الأماكن الأخرى الخاضعة للقوانين السابقة على سنة ١٩٦٢ ، وحكمها صحيح لا غبار عليه فيما يتعلق بهذه الحالات الأخيرة وهى التى كانت تؤلف الكثرة الغالبة من المبانى القائمة وقت صدور القانون ١٠٨/١٩٦٢ والتى نظر اليها المشرع وقت وضع نص هذا القانون • أما المبانى المستحدثة التى خضعت للقانون ٤٦/١٩٦٢ ، وكذلك المبانى التى خضعت للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ أو للقانون ٤٩/١٩٧٧ ، فان هذا الحكم لا يستقيم بالنسبة اليها ، لأن المشرع حرص فى هذه القوانين الأخيرة على أن يضع حدا معينا لربح المالك الذى يستغل ماله فى اقامة المبانى قدره بنسبة معينة

---

(٨٥) وكذلك لا يشمل ضريبة الامن القومى ولا رسم النظافة . فى هذا المعنى خميس خضر فى عقد الايجار سنة ١٩٧٣ ص ١٧٣ .

صافية من قيمة رأس ماله ، وأراد أن يضمن له هذا الربح صافيا فخوله أن يضيف الى هذا الربح الصافى ما يساوى ٣٪ من قيمة المبانى مقابل مصروفات الصيانة والادارة والاستهلاك وأن يضيف اليه أيضا قيمة الضرائب التى لا يشملها الاعفاء الذى قرره القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ أى أنه اعتبر جميع الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء المذكور مستحقة على المستأجر لا على المالك ، وأنه كلف هذا الأخير بتحصيلها من المستأجر مع الأجرة وبتوريدها الى الجهة المنوط بها تحصيل الضرائب •

ولذلك يبدو نص الفقرة المضافة الى المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ بالقانون ١٣١/١٩٦٤ والقاضى بأن يتحمل زيادة ضريبة الدفاع المالك لا المستأجر متعارضا مع نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ ونص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٦٩ والمادة ٣٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ القاضية بأن تضاف الى القيمة الايجارية للوحدة السكنية قيمة ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية التى لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ •

ويقتضى رفع هذا التعارض اعمال قواعد النسخ الضمنى التى تقضى بأن ينسخ القانون اللاحق القانون السابق فيما يتعارضان فيه اذا كان كل منهما قانونا خاصا أو قانونا عاما ، أو كان اللاحق خاصا والسابق عاما • أما ان كان العكس ، فيسرى اللاحق العام كقاعدة عامة ويبقى السابق الخاص كاستثناء من تلك القاعدة (٨٦) •

وبتطبيق ذلك على نصوص القانونين ٤٦/١٩٦٢ و ١٣١/١٩٦٤ يبين أن نص هذا الأخير نص عام شامل جميع فئات الأماكن المختلفة فى

---

(٨٦) أنظر كتابنا الوآفى فى شرح القانون المدنى ج ١ فى المدخل للعلوم القانونية وشرح الباب التمهيدى للتقنين المدنى سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ نبذة ٩٤ •

حين أن نص القانون ١٩٦٢/٤٦ نص خاص بالأماكن الخاضعة لهـذا القانون الأخير فقط ، فلا ينسخ النص العام اللاحق النص الخـاص السابق نسخا ضمنيا ، بل يبقى هـذا النص الخاص طالمـا أنه لم يرد بنسخه نص صريح فى القانون اللاحق ، يبقى هذا النص قائما باعتباره استثناء من حكم النص العام التالى له (٨٧) •

وعلى ذلك يمكن القول أن ضريبة الدفاع الثانية وكذلك ضريبـة الأمن القومى التى نص القـانون على أن يسرى عليهما حكم ضريبـة الدفاع الأولى ، وهما كلتاهما قد استحدثتا بعد القانون ١٩٦١/١٦٩ ، تكونان على عاتق المالك بالنسبة للأماكن الخاضعه للقوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ فيمـا عدا المبانى التى أنشئت قبـل أول ينـاير ١٩٤٤ (٨٨) ، أما بالنسبة للأماكن التى خضعت للقـانون ١٩٦٢/٤٦ (ومثله القانونان رقما ٥٢ لسـنة ١٩٦٩ و ١٩٧٧/٤٩) ، فيجب أن تضاف هـذه الضرائب وكـذلك رسم النظافة — طالما أن الاعفـاءات الضريبية لا تشملها — الى القيمة الايجارية التى يلزم المستأجر بها ، وتبلغ جملتها نسبة ٥ر٦٪ من الايجار الكلى بالنسبة للمبانى السكنية

---

(٨٧) وكذلك الحال فيما يتعلق بالتعارض بين نص القـانون ١٣١/ ١٩٦٤ ونص القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيعتبر هـذا الاخير لخصوصه ناسخا فيما يتعلق بالاماكن التى يسرى عليها الحـكم الوارد بصيغة العمـوم فى القانون ١٩٦٤/١٣١ •

(٨٨) ويلاحظ انه لم يثر شك فيما يتعلق بالمبانى المنشأة قبـل اول ينـاير سنة ١٩٤٤ بالنسبة لالزام المستأجر بضريبتى الدفاع الثانية والامن القومى بالرغم من عموم نص القانون ١٩٦٤/١٣١ على تحمل المالك بهمـا دون المستأجر • وليس ثمة مبرر لاعتبار ملاك هذه المبـانى مستثنين من عموم هذا النص الاخير بناء على حكم المادة ٢/٢ من القانون ١٩٥٦/٢٧٧ وعدم اعتبار ملاك المبانى الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ مستثنين منه ايضا بناء على حكم المادة ٢/٢ من هذا القانون الاخير •

(٨٩) وقد قضت بذلك محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١٥٢ — ٣٩ وقد اخذت فيه بما اوردناه فى المتن من اسباب •

التى تقع فى الشريحة الأولى من شرائح الاعفـاء الضريبى ونسـبة ١٥٫٧٣٣٪ بالنسبة للمبانى التى تقع فى الشريحة الثانية (٩٠) .

والأمر بخلاف ذلك بالنسبة الى ضريبة الجهاد التى فرضتها القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القـانون رقم ٥٦/١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة منها على ٣ جنيهات بواقع ٤٫٥٪ من صافى القيمة الايجارية حيث نص القانون المذكور فى المادة الثانية منه على أن يقع عبء هـذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ، اذ يبين من هذا النص خلافا لمـا يبين من النص المضاف الى الفقرة الأولى من القانون ١٠٨/ ١٩٦٢ بالقانون ١٣١/١٩٦٤ أنه نص خاص بالمبانى التى خضعت للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ومن بعده للقـانون ٥٢/١٩٦٩ وللقانون ٤٩/١٩٧٧ ، فيعتبر ناسخا فيما يتعلق بالضريبة التى فرضها هو نص المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ وكذلك نص المادة ١٠ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ والمـادة ١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ الـذين يقررون وجوب اضافة الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء الى القيمـة الايجارية التى تقدرها اللجان وفقا لأحكام هـذه القوانين الأخيرة ، فتكون ضريبة الجهـاد المستحدثة بالقـانون ١١٨/١٩٧٣ على مـلاك العقارات المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥/١١/١٩٦١ واقعـة نهائيا على عاتقهم ولا يجوز لهم تحميلها للمستأجرين . ولذلك نقتصر على الاشارة اليها ولا ندخلها ضمن الضرائب التى يجب أن تضاف الى القيمة الايجارية التى تحددها اللجان (٩٠مكرر) .

---

(٩٠) فى هذا المعنى مصر الابتـدائية (الدائرة ٦ طعون فرعى) ١٢ يونيه ١٩٧٣ فى القضية رقم ٨٢٤٣ سنة ١٩٧١ والقضية رقم ٧٢٤٣ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة .

(٩٠مكرر) مع التنبيه الى أن هذه الضريبة الغيت هى وضريبتى الدفاع =

ويخلص من نصوص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ أن المبانى تنقسم من حيث الاعفاءات الضريبية ثلاثة أقسام :

١ — قسم معفى من الضرائب العقارية الأصلية ومن الضرائب الاضافية التى كانت مفروضة وقت صدور هذا القانون ، وهو الذى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهات ، وقد تقدم أن ضريبته الأصلية تقدر بنسبة ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية أى بنسبة ٨٪ من الايجار الشهرى الكلى وأن ضرائبه الاضافية التى شملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩/١٩٦١ تبلغ ٧٪ ١/٥ من ذلك الايجار وجملة الضرائب الأصلية والاضافية التى يشملها الاعفاء ١٥٪ ١/٥ ، وقد قرر القانون هذا الاعفاء لمصلحة المستأجر . فاذا كان المبنى خاضعا لأحد القوانين السابقة على القانون ٤٦/١٩٦٢ كانت افادة المستأجر من هذا الاعفاء عن طريق خفض الأجرة التى يدفعها بتلك النسبة ، وان كان المبنى خاضعا للقانون ٤٦/١٩٦٢ (أو لأحد القانونين رقمى ٥٢/١٩٦٩ و ٤٩/١٩٧٧) ، كانت افادة المستأجر من ذلك كما تقدم فى ص ٥٤٨ و ص ٥٤٩ من طريق عدم اضافة تلك الضرائب التى شملها الاعفاء الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة.أما قيمة الضرائب الاضافية التى لا يشملها ذلك الاعفاء — وهى الضرائب التى استحدثت بعد العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فيتحملها المالك فى الحالة الأولى ، ويتحملها المستأجر فى الحالة الثانية حيث تضاف قيمتها الى القيمة الايجارية التى تحددها اللجان (٩١) ، ويتعين على المستأجر أن يسددها للمالك مع تلك القيمة

= والامن القومى بمقتضى نص المادة ٣ من قانون اصدار قانون الضرائب على الدخل رقم ١٥٧/١٩٨١ .

(٩١) ولا تدخل فى ذلك ضريبة الجهاد المفروضة بالقانون رقم ١١٨/١٩٧٣ التى تقدم أنها تقع على عاتق المالك او من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر (راجع ما تقدم فى نهاية نبذة ٩٨) . مع ملاحظة ان القانون رقم ١٥٧/١٩٨١ قد الغى هذه الضريبة .

الايجارية ويتولى المالك بدوره توريدها مع سائر ضرائب العقار المستحقة عليه .

٢ — وقسم معفى من الضريبة الأصلية فقط دون الضرائب الاضافية ، وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات . وقد تقدم أن ضريبته الأصلية رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ١٥٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ١٢٪ من الايجار الشهرى الكلى ويتعين اسقاطها وعدم اضافتها الى القيمة الايجارية . أما الضرائب الاضافية المقررة بالقوانين السابقة على القانون ١٦٩/١٩٦١ فتبلغ ٨ $\frac{٨}{١٥}$٪ وتلك المقررة بالقوانين التالية فتبلغ ٧ر٢٪ ، وجملة هذه الضرائب الاضافية $\frac{١١}{١٥}$ ١٥٪ من القيمة الايجارية التى تحددها اللجان وتضاف الى تلك القيمة ويتحملها المستأجر ، وذلك بقطع النظر عن ضريبة الجهاد التى يتحملها المالك . وهذا بالنسبة للأماكن التى تخضع للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (٩٢) . أما بالنسبة الأماكن التى تخضع

---

(٩٢) وقد لوحظ اخيرا ان تكاليف الوحدات السكنية المستحدثة وبالتالى قيمتها الايجارية المحسوبة على أساس تلك التكاليف قد تضاعفت حتى ندر أن يقل متوسط اجرة الغرفة فى الوحدة عن ثلاثة جنيهات وأصبح المتوسط كثيرا ما يبلغ الخمسة جنيهات أو يزيد ، وأن طبقات الشعب الكادحة والمحدودة الدخل اصبحت لا تجد السكن الذى يقل فيه متوسط ايجار الغرفة عن ٣ جنيه ، فتضطر الى استئجار أماكن يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها هذا القدر مع انها تقل فى مستواها كثيراً عن الاماكن القديمة التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيهات ، فتسرى عليها بسبب ذلك الضرائب الاضافية التى تقدم انها تبلغ $\frac{١١}{١٥}$ ١٥٪ من القيمة الايجارية وهو عبء جد ثقيل على افراد هذه الطبقات . وقد حدا ذلك بعض السادة أعضاء مجلس الشعب الى التقدم باقتراحات بمشروعات قوانين تهدف جميعها الى مد الاعفاء من الضرائب الاصلية والاضافية المقرر بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ فيما يتعلق بالمساكن التى تدخل فى الشريحة الضريبية الاولى وهى التى لا يجاوز متوسط ايجار الغرفة فيها ٣ جنيه الى المساكن التى تدخل فى الشريحة الثانية وهى التى يبلغ متوسط ايجار الغرفة فيها ما بين ٣ جنيه و ٥ جنيه . وقد مرت هذه الاقتراحات بمراحل كثيرة الى أن =

للقوانين السابقة على القانون ٤٦/١٩٦٢ والتى أنشئت بعد أول يناير ١٩٤٤ ، فان هذه الضرائب الاضافية طالما أنها لا يشملها الاعفاء يستمر استحقاقها على عاتق من ألزم بها ، وبالتالى لا يحق للمستأجر نقص الأجرة بمقـــدارها • ويستمر حساب الضرائب الاضافية بالنسبة الى المبانى الداخلة فى هـــذه الشريحة والتى تسرى على أجرتهـــا القوانين السابقة على القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ كما كان قبل القانون ١٦٩/١٩٦١ ، أى على أساس الايجـــار الشهرى الكلى بقطع النظر عمـــا أصابه من تخفيض بسبب الاعفاء من الضريبة الأصلية (٩٣) •

٣ — وقسم غير معفى من الضرائب أصلا وهو الذى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيه على خمسة جنيهـــات مهما بلغ هذا المتوسط فتبقى الضرائب واقعة على المالك بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة على صدور القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، أمـــا بالنسبة للأماكن الخاضعة لهـــذا القانون الأخير ، فيتحملها المستأجر بالاضافة الى القيمة الايجارية التى حددتها لجان تقدير هذه القيمة ، وقد تقدم أن الضريبـــة الأصلية على الأماكن الداخلة فى هـــذا القسم رفعت بموجب القانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الى ٢٠٪ و ٣٠٪ و ٤٠٪ حسب متوسط الايجار الشهرى للغرفة بالوحدة السكنية فيه ، الا ما كان منه منشأ لأغراض أخرى غير السكن •

فاذا كان متوسط ايجار الحجرة يجاوز الخمسة جنيهات ولا يجاوز الثمانية استحقت عليه الضريبة الأصلية بنسبة ٢٠٪ من الايجار الصافى بعد خصم ٢٠٪ للمصروفات أى بنسبة ١٦٪ من الايجار الكلى أو من

= استقرت فى نصوص المادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ التى سيجىء عرض أحكامها فى النبذة التالية .

(٩٣) فتـــوى ادارة الفتـــوى والتشريع لرياســـة الجمـــورية ملف ٢٢٤٣/١/٩١ بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ •

القيمة الايجارية واستحقت عليه أيضا الضرائب الاضافية جميعها وهى تبلغ $\frac{٨}{١٢}$ ١٦٪ وجملتها $\frac{٨}{١٥}$ ٣٢٪ ، واذا كـــان المتوسط المذكور يجاوز الثمـــانية جنيهات ولا يجـــاوز العشرة ، كانت ضريبته الأصلية بنسبة ٢٤٪ من الايجار الكلى أو من القيمـــة الايجـــارية وضرائبـــه الاضافية $\frac{٧}{١٥}$ ١٨٪ وجملتها $\frac{٧}{١٥}$ ٤٢٪ ، واذا كان ذلك المتوسط أكثر من عشرة جنيهات كانت ضريبته الأصلية ٣٢٪ وضرائبه الاضافية $\frac{١١}{١٥}$ ١٩٪ وجملتها $\frac{١١}{١٥}$ ٥١٪ وهذا بخلاف ضريبة الجهـــاد التى يتحملها المالك بنسبة ٦ر٣٪ من القيمة الايجارية (٩٤) •

وفى حساب متوسط أجرة الحجرة بالوحدة السكنية لمعرفة ما اذا كانت تسرى عليها الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ كلها أو بعضها يعول بالنسبة الى الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المعدلة له التى أدمجت فيه على الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذى اتخذ أساسا لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك (المادة الأولى من القرار التفسيرى رقم ١٩٦١/١ الصادر من اللجنة العليا المشكلة طبقا للمادة ٥ من القانون المشار اليه (٩٥) •

---

(٩٤) ويلاحظ ان هذا كله مقصور على المساكن التى انشئت أو شغلت لاول مرة قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ (اى قبل ١٩٦٩/٨/١٨) ، اما المساكن التى أنشئت أو شغلت لاول مرة بعـــد التاريخ المذكور ، فقـــد وسعت بالنسبة اليها شرائح الاعفاء بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ اعتبارا من أول ينـــاير ١٩٧٧ ، كما أعفيت من الضرائب كلية بمقتضى القـــانون ١٣٦/ ١٩٨١ المساكن التى أنشئت او شغلت لاول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ .

(٩٥) وبناء على ذلك اذا كانت الوحـــدة السكنية يتراوح متوســـط اجرة الغرفة فيها بين ثلاثة جنيهـــات وخمسة جنيهـــات ، بحيث تستحق الاعفاء من الضريبة الاصلية على العقارات المبنية دون الضرائب الاضافية ، يجرى حساب هذه الضرائب الاخيرة طبقا للقواعد القانونية الخاصة بهـــا دون أن يعتد بتخفيض القيمة الايجارية للوحدة السكنية بمقدار الضريبـــة الاصلية (فى هذا المعنى راى ادارة الفتوى والتشريع لرئاسة الجمهـــورية المبلغ الى الادارة العامة للايرادات بمحـــافظة القاهرة بتاريخ ١٨ ديسمبر ١٩٦٢ بالكتاب رقم ٣٥٥٦ ملف ٢٢٤٣/١/٩١) .

ولا يعول فى ذلك على الأجرة الواردة فى العقد أو على ما يدفعه المستأجر فعلا (٩٦) .

أما بالنسبة للأماكن التى تحدد قيمتها الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ فيعول على القيمة الايجارية التى تقدرها اللجان المنشأة بالقانون المذكور على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من قيمة المبانى .

وفى حساب عدد الحجرات فى الوحدة السكنية تراعى القواعد الآتية التى نص عليها القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

١ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف .

---

(٩٦) نقض مدنى ٢٣ مارس ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٣٧ سنة ٤٣ ق وقد جاء فيه أن مفاد المادة الاولى من القانون ١٩٦١/١٦٩ والمادة الاولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير ذلك القانون أن المشرع اعفى من الضريبة الاصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الاجرة للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الاجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستاجرين وجعل المناط بالايجار الشهرى الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شىء منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لامكان استخراج متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار للاجرة الفعلية المشار اليها فى العقد او التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر بعد تخفيضها متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير . ولما كان الثابت من الكشوف الرسمية المستخرجة من سجلات البلدية والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية الثابتة بها هى ٣٥ جنيها و ٥٠٠ مليم ، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالاجرة الواردة فى عقد الايجار واحتسب على اساسها متوسط الحجرة فى الوحدة ، فانه يكون قد خالف القانون .

٢ — تعتبر المبانى المنشأة أصلا لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية •

٣ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير (أنظر القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١) • (وأنظر أيضا نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٩٤ سنة ٤٦ ق) •

وتراعى كذلك القواعد الآتية التى نص عليها القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٣ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ المعدل بقرارها التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ :

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه •

ولحساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الايجارية الاجمالية على عدد الحجرات (٩٧) •

واذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام ، لكل منها قيمة ايجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها ، قسمت القيمة الايجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به •

ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر

---

(٩٧) مع ملاحظة تخفيض القيمة الاجمالية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير طبقا للقانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بالنسبة للاماكن التى خفضت أجرتها بنسبة ٢٠٪ بموجب القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ (انظر فيما يتعلق بهذا التخفيض نبذة ٩٧ مكرر) .

والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه (٩٨) .

مادة ٢ — مع عدم الاخلال بالأحكام المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه يحدد الغرض الذى أنشىء من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير فى وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه (٩٩) .

---

(٩٨) هذه الفقرة اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ .

وكان الاصل انه مهما وقع من خطأ فى وصف مشتملات العقار فى دفاتر الحصر ، فانه لا يجوز تصحيحه الا عن طريق التظلم الى مجلس المراجعة وفقا للمادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى ميعاد ستة شهور من تاريخ نشر تقدير القيمة الايجارية والضريبية فى الجريدة الرسمية عند الربط لاول مرة أو عند اجراء الحصر العام كل عشر سنوات (فى هذا المعنى فتوى مجلس الدولة — ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية ملف ٥١٩/٤/٣٧ — الموجهة الى محافظة القاهرة الادارة العامة للايرادات ردا على خطابها المؤرخ ١٩٦٦/١/٨) .

غير أن مؤدى هذه الفقرة التى اضيفت بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ انه بجوز لمن يتضرر من عدم مطابقة الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير للواقع وقت اجرائه أن يثبت ذلك عند منازعته فى كيفية تطبيق القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سواء لدى الجهات الادارية المختصة بتطبيق هذا القانون فى العلاقة ما بين المالك والادارة العامة للايرادات او لدى المحاكم عند تطبيق هذا القانون فى العلاقة بين المالك والمستأجر .

ومتى تم التصحيح تعين العمل به ابتـداء من السنة التى تم فيها ، ولا يكون له اثر رجعى نظرا لتعلقه بحساب الضرائب العقـارية والاضافية ولخضوع هذا الحساب لقاعدة سنوية الضريبة وتطبيقا لذلك افتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة (الفتوى رقم ٣٠٦ حصر لسنة ١٩٧٠) بانه اذا ربطت الضريبة على العقار طبقا للقانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الايجارية المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ باثر رجعى طبقا للقـانون ١٩٦٥/٧ وكانت العقود الخاصة بمستأجرى شقق العقار تنص على أن كل شقة مكونة من ٥ حجرات (ثلاث غرف + صالة + غرفة خدم على الدور المسروق) ، فانه يتعين اضافة غرفة الخدم الى عدد حجرات الشقة عنـد حساب الضريبة وتقدير الاعفاءات الواردة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ولو كانت الجهة الادارية قد وصفتها على أنها منافع ولم تحدد لها قيمة ايجارية مستقلة بدفاتر الحصر والتقدير .

(٩٩) ينظر أيضا تعليمات مدير عام الايرادات المؤرخة ١٩٦١/١٢/٢٦ الى مأموريات الايرادات ونصها كما يلى :

=

= اولا — بالنسبة الى المبانى واجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون مسكنا ولو استعملت فى غير السكن :

١ — يظل سعر الضريبة بالنسبة للوحدات السكنية التى لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة ثلاثة جنيهات على حالة ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية مع اعفاء هذه الوحدات من الضريبة العقارية الاصلية والضرائب الاضافية الملحقة بها .

٢ — تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى الوحدات السكنية التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات الى ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية — مع اعفاء هذه الوحدات من الضريبة الاصلية فقط دون الضرائب الاضافية .

٣ — تعديل سعر الضريبة بالنسبة الى باقى الوحدات السكنية والتى يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة خمسة جنيهات على النحو الموضح بالقانون ١٢٩ لسنة ١٩٦١ — دون أعفاء من الضريبة الاصلية أو الضرائب الاضافية .

ثانيا — بالنسبة الى المبانى المنشأة أصلا لاغراض خلاف السكن :

١ — تبقى الضريبة بالنسبة لها على حالها أى ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية .

٢ — تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب الاضافية اذا لم يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة « المحل — الدكان — الجراج » ثلاثة جنيهات ويعفى من الضريبة الاصلية فقط اذا زاد متوسط الايجار الشهرى عن ثلاثة جنيهات ولم يتجاوز خمسة جنيهات . أما اذا زادت الاجرة الشهرية على خمسة جنيهات فلا اعفاء مطلقا .

ثالثا — يوجب القانون على المالك الاخطار فى حالة تغيير استعمال المبنى من اغراض غير سكنية الى اغراض سكنية قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم فيها التغيير ، وان يعدل سعر الضريبة على الاساس الجديد اعتبارا من اول يناير التالى لتاريخ تغيير الاستعمال وتفرض غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر عن سنة كاملة اذا لم يتقدم المالك بالاخطار فى الميعاد أو ضمنه بيانات غير صحيحة .

لذلك يقتضى تنفيذ أحكام القانون المذكور بالدفاتر مراعاة القواعد الاتية :

اولا — خطة التنفيذ :

١ — ان يكون التنفيذ من واقع البيانات وأوصاف العقارات المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير ، وعلى أساس القيمة الايجارية المثبتة بمعرفة لجان =

= التقدير والمدرجة بسجلات الحصر والتقدير ، مع البدء فى تعديل ربط الضريبة بالاسعار التصاعدية المنصوص عليها بالقانون رقم ١٢٨ لسنة ١٩٦١ ثم تنفيذ أحكام الاعفاء طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر .

٢ — تعتبر وحدة سكنية ، المسكن الذى تشغله الاسرة الواحدة أو الفرد الواحد سواء اكانت حجرة واحدة مستقلة او شقة أم عقار أم دور بأكمله أم مبنى قائم بذاته « فيلا مثلا » .

٣ — المبانى واجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون مسكنا ثم شغلت بغير السكن لمباشرة المهنة كعيادات الاطباء ومكاتب المحامين والمحاسبين والخبراء أو النشاط التجارى أو الصناعى كالورش والمخازن فهذه تطبق عليها الاحكام الخاصة بالوحدات السكنية .

٤ — يتم حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على أساس كامل القيمة الايجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير والمتخذة أساسا لربط الضريبة قبل استبعاد الـ ٢٠٪ مقابل النفقات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ — ويستخرج هذا المتوسط بقسمة ما يوازى القيمة الايجارية فى الشهر على عدد غرف الوحدة ، بزيادة حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة او اكثر — على الا يدخل فى هذا الحساب باقى الصالات والطرقات وجميع المنافع كالمطابخ والحمامات وغيرها .

ثانيا — معاملة بعض الحالات :

١ — الدكاكين الكبيرة المنشأة اصلا لتكون عدة دكاكين ، لكل منها باب خاص ولكنها متصلة ببعضها او مقسمة الى عدة اقسام ، فهذه تعامل على أساس الوضع الواقعى المسجل بدفاتر الحصر والتقدير . فاذا اعتبر البناء فى دفتر الحصر والتقدير دكانا واحدا اعتبر كذلك فى تطبيق القانون ولا شأن لعدد الابواب فى هذا الاعتبار .

٢ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو اكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وتحدد عدد الحجرات طبقا لهذا الوصف ، وأيا كان شكل الردهات « الصالات » الموجودة بها او عددها او مساحتها يزاد عدد الحجرات واحدة فقط على كل وحدة سكنية .

واذا أقيمت الفيلا أصلاً لغرض السكن واستعملت لغير هذا الغرض كمصنع أو مدرسة تخضع لنظام الشرائح ولا اثر لتغيير استعمالها .

٣ — الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات او باعلى المبانى تعامل طبقا للوصف المبين بسجلات الحصر والتقدير (انظر تطبيق ذلك فى نقض مدنى ٢٣ دسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٨٩٤ سنة ٤٦ ق) .

أما الجراجات فتعتبر وحدات غير سكنية . =

= ٤ — تعتبر المباني المنشأة أصلا لتكون فنادق ، مباني غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض .

٥ — الفرآندات المغلقة لا تعتبر غرفا الا اذا وصفت كذلك بسجلات الحصر والتقدير .

اما المساكن المستعملة بنسيونات فتعامل معاملة الوحدات السكنية .

٦ — المقصود بالضريبة الاصلية هو الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما الضرائب الاضافية الملحقة بها فهي :

(أ) أجور الخفر المفروضة بالمرسوم بقانون رقم ٦١ لسنة ١٩٣١ .
(ب) ضريبة الدفاع المفروضة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .
(ج) الرسوم البلدية المضافة الى الضريبة العقارية .
(د) الرسوم على شاغلي المباني .

(ويلاحظ انه قد فرضت بعد صدور هذه التعليمات ضرائب اضافية ورسوم أخرى هي ضريبة الدفاع الثانية وضريبة الامن القومي ورسم النظافة وضريبة الجهاد التي ورد بيانها فيما تقدم في ص ٥٤٢ وما بعدها) .

٧ — العقارات المعفاة أصلا من الضريبة . يقتصر فيها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على الاعفاء من الضرائب الاضافية التي يقع عبؤها على المستأجر وهي الرسم البلدي على شاغلي العقارات وضريبة الدفاع بالنسبة الى العقارات المنشأة قبل ١٩٤٤/١/١ ، وذلك في الحدود المبينة في ذلك القانون .

٨ — الغرف المخصصة لراحة الموظفين أو العمال داخل المستشفيات أو المستوصفات والنوادي أو المصانع التي تعدها طبقا لانظمة العمل بداخلها ، لا تعتبر من الوحدات السكنية ، أما مجموعات المساكن المخصصة للموظفين والعمال وأسرهم بمناطق المصانع فهذه تعتبر وحدات سكنية خاصة .

٩ — اذا خفض المالك القيمة الايجارية ، فهذا التخفيض لا أثر له في الربط نظرا لما يقضي به القانون من استمرار ربط الضريبة على أساس القيمة الايجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير حتى نهاية فترة العشر سنوات — وبالمثل لا أثر للتخفيض الذي قضى به القانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ « بتخفيض الايجار في حدود ٢٠٪ بالنسبة الى الاماكن المستجدة بعد ١٩٥٨/٦/١٢ » على القيمة الايجارية المسجلة بالدفاتر . وبالتالي يكون الاعفاء على هذه الاماكن تنفيذا لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على اساس القيمة الايجارية الواردة بدفاتر الحصر والتقدير دون الاعتداد بالخفض الذي تم تطبيقا لاحكام القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ سالف الذكر . =

(ملحوظة : يراعى فى ذلك ما قضت به بعد صدور هذه التعليمات أحكام القانونين ١٩٦٦/٣٧ و ١٩٧١/٤٣ التى عرضناها فى ص ٥٣٤) .

١٠ — لا تسرى احكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن الشعبية وغيرها المملوكة للجهات الحكومية او الهيئات المحلية أو المؤسسات العامة وذلك فى الحدود الموضحة بالفقرة ٧ من البند « ثانيا » من هذه التعليمات .

١١ — لا تسرى احكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على المساكن المعفاة بسبب أن صافى قيمتها الايجارية السنوية لا يزيد على ثمانية عشر جنيها وفى الحدود المنصوص عليها فى الفقرة « و » من المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

١٢ — لا اثر للايجارات الاضافية التى يشترط المالك بان يتحملها المستأجر مقابل استعمال المصاعد والحصول على المياه والكهرباء فى تنفيذ أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بل العبرة بالقيمة الايجارية المسجلة بدفاتر الحصر والتقدير .

١٣ — لا اثر للحدائق الملحقة بالعقارات فى تحديد متوسط ايجار الوحدة اذ انها من بين العوامل التى تأخذها لجان التقدير فى اعتبارها عند تقدير القيمة الايجارية الواردة بسجلات الحصر والتقدير وهى التى يعول عليها .

١٤ — يستبعد العقار او جزء العقار المشغول بسكن المالك من الاعفاءات المنصوص عليها فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بالحدود الواردة به .

١٥ — تعتبر المصانع والمعامل والورش والسينمات وحدة واحدة .

اجراءات التنفيذ فى دفاتر الحصر والتقدير

استمارة رقم ٢ ايرادات :

أولا — تشكل بكل مأمورية لجان بقدر عدد الاقسام ، برئاسة احد السادة المعاونين وعضوية السيد كاتب القسم لاجراء تنفيذ القانونين ١٢٩ و ١٦٩ بدفاتر الحصر مع اخذ التعهد اللازم على اللجنة لاتمام التنفيذ خلال شهرين من تاريخ تسلم اللجنة دفاتر القسم وذلك طبقا للقواعد الملحقة والاوضاع الاتية :

ثانيا — تقوم اللجنة بتنفيذ جرد سنة ١٩٦١ واحكام مجلس المراجعة على أساس الضريبة الاصلية « ١٠٪ » وكذا تنفيذ أذون نقل التكليف فيما لو كان ذلك غير منفذ بالدفاتر .

= ثالثا — تراجع اللجنة مشتملات الجرد لكل عقـار على حدة حسب الوارد بالدفاتر لاستخراج متوسط الايجـار الشهرى للحجرة من الوحدة السكنية ، وذلك بقسمه قيمة الايجار الشهرى للوحدة السكنية بعد حـكم مجلس المراجعة على عدد الحجرات مع اضافة حجرة واحـدة على عدد الحجرات فى حالة وجود صالة أو أكثر ضمن مشتملات الوحدة السكنية ، للوقوف على النسبة التى ستحدد على أساسها الضريبة طبقا للوارد بالمادة الاولى من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ، ثم تقرير الاعفاء من عدمه بالتطبيق لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

رابعا — تنشأ ثلاث خانات اضافية فى نهاية صفحات دفاتر الحصر طبقا لما هو موضح بالنموذجين المرفقين لايضـاح بيان متوسط الايجـار الشهرى للحجرة وسعر الضريبة ، والضريبة بعد التعديل وفقا للشريحة الخاصة بها ، ثم تجمع الخانة الاخيرة وتفقط ويوضح بيان الجملة من « معفى — ومربوط » ثم يوقع رئيس وعضو اللجنة قرين ذلك بامضاء مقروء .

خامسا — اذا كانت جميع الوحـدات السكنية تخضع لنسبة ١٠٪ نبقى الضريبة الحالية بدون تغيير ، اما اذا كانت تخضع كلها أو بعضها لنسب أخرى بالزيادة فتعدل الضريبة على هذا الاساس .

سادسا — بعد انتهاء اللجنة من عملها يعمل محضر بمعرفتها يوضح به أنه قد تم تنفيذ أحكام القـانونين ١٢٩ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على جميـع العقارات بالشياخة طبقا للتعليمات الصادرة فى هذا الشأن ، مع بيان جملة المبالغ المعفية والمربوطة لكل شياخة ، مع اخطار الادارة العامه بنشاط كل لجنة اسبوعيا .

سابعا — تشكل بكل مامورية لجنة من رئيس القسم بالمامورية وأحد الكتبة القدامى لمراجعة تنفيذ القوانين سالفة الذكر تحت اشراف كـل من السيدين مدير المامورية ووكيلها ، لاخـذ الجاشنى بواقع ٥٪ للتحقق من سلامة التنفيذ ، ومطابقة اجراءاته شكلا وموضوعا لاحكام هذين القانونين . وان جملة التقديرات فى كل مبنى او وحدة صحيحة ، وان اللجنة الاولى قـد وقعت على محاضرها بامضاءات مقروءة فى نهاية كل شياخة ، على أن يوقع الكاتب المراجع ورئيس المامورية بما يفيد اتمام المراجعة ، ثم تعتمد بعد أخذ الجاشنى بمعرفة السيد وكيل المامورية ، وتوقيعه قرين الجاشنى من السيد مدير المامورية .

ثامنا — بمجرد اتمام التعديل بالدفاتر ، يشرع فورا فى عمل التسويات بمعرفة السادة المحصلين ، طبقا للنموذج المرافق فى كل شياخة اولا بأول : على ان يوقع المحصل بآخـر صفحة من التسوية ، بما يفيـد أن البيانات الواردة بها قد نقلت صحيحة من دفاتر الحصر ، ويقدمها للمراجع المختص لمراجعتها ، والتوقيع عليها بما يفيد ذلك .

تاسعا — يؤخذ جاشنى بمعرفة السيد رئيس القلم أو من ينتدبه السيد=

هذا هو نظام الاعفاءات الضريبية الذى نص عليـــه القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وأوجب خفض الأجرة لصالح المستأجر بقيمة الضرائب التى شملتها تلك الاعفاءات .

غير أن المشرع لاحظ بعـــد سبع سنوات من العمـــل بقـــانون الاعفاءات المشار اليها أن تقرير هذه الاعفاءات وخفض الأجرة بقيمتها لصالح المستأجر كان الغرض منـــه التيسير على مستأجرى المســـاكن باعتبار السكن مرفقا أوليا لا غنى عنه لكل انسان وينبغى العمـــل على توفيره لجميع السكان بأجور معتدلة رخيصة ، وأن حكمة هذا التيسير منتفية بالنسبة الى مستأجرى الأماكن لغير السكن حيث ان هؤلاء انما يستأجرون تلك الأماكن لاستغلالها أو لمزاولة نشاط فيهـــا يدر عليهم ربحا يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة ، فلا مسوغ لنزول الدولة لصالحهم عن الضرائب المستحقة لهـــا عن تلك الأماكن ، فأصدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكن من أحكام القانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة

= مدير المأمورية بواقع ٥٪ على هذه التسويات للتأكد من صحتها ثم يتم اعتمادها من السيد مـــدير المأمورية وتسلم لادارة الالات الحاسبة لعمـــل القسائم اللازمة .

عاشرا — تحرر قرارات الرفع اللازمة طبقـــا لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ مع التأشير بأرقام هذه القرارات بدفاتر الحصر على أن يراعى اتمام ذلك كله خلال أربعة شهور من تاريخ عمل اللجنة الاولى .

حادى عشر — يراعى عدم النشر عن تلك التعديلات بالجريدة الرسمية وعدم أعلان أصحاب الشأن بمقدار الضريبة المعدلة نظرا لان المشرع قصد من القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ تعديل ســـعر الضريبة ولم يتناول القيمـــة الايجارية السابق تقديرها .

ثانى عشر — يراعى عند تنفيـــذ تقديرات جـــرد سنة ١٩٦٢ اتبـــاع التعليمات الواردة بهذا الكتاب وعدم الاخذ بالتعليمات السابق صدورها للجان الجرد والتقـــدير فى اكتوبر سنة ١٩٦١ والتى تتعـــارض مع ما ورد بهـــذه التعليمات .

على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات (١٠٠) .

---

(١٠٠) صدر هذا القانون فى ٢٣ سبتمبر سنة ١٩٦٨ ونص فى الماده الخامسة منه على أن يعمل به من أول يوليه ١٩٦٨ .

وهذه هى نصوصه بعد الديباجة :

المادة الاولى — استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ على المبانى المنشأة أصلا لاغراض خلاف السكن ، وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لاغراض خلاف السكن ، والتى لا يجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقا لاحكام القانون ١٩٥٤/٥٦ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة احكام القانون ١٩٦٦/٣٧ المشار اليه .

المادة ٢ — يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلى هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها لملاك العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم ، وعلى هؤلاء الملاك ان يؤدوها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الاوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه .

المادة ٣ — على كل مالك لاى مبنى أو وحدة من المبانى أو الوحدات المشار اليها بالمادة الأولى أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المبانى أو الوحدات أو تعديل استعمالها لاغراض النشاط الخاضع لضريبة الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقا للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فاذا امتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة او أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق ، يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبه مع أداء الضريبة المستحقة .

المادة ٤ — تسرى أحكام القانونين ١٩٥٤/٥٦ و ١٩٦١/١٦٩ المشار اليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون .

ويلاحظ ان هذا القانون لا ينطبق على الاماكن المخصصة لاغراض غير السكن الا اذا كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير =

وبناء على ذلك أصبح ملاك تلك الأماكن غير معفين من الضرائب المستحقة عليها ابتداء من أول يوليه ١٩٦٨ وأصبح واجبا عليهم أن يؤدوها الى خزانة الدولة وبالتالى لم يعودوا ملزمين بتخفيض الأجرة لصالح مستأجرى الأماكن القديمة (١٠١) طبقا لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ وأصبح لملاك الأماكن الحديثة (١٠٢) الحق فى اضافة قيمة تلك الضرائب الى القيمة الايجارية المحددة لها ومطالبة المستأجرين بها ، أى أن القانون رقم ٤٦/١٩٦٨ قد زاد ابتداء من تاريخ العمل به الأجرة التى يدفعها مستأجر المكان لغير السكن بمقدار التخفيض أو الاعفاء الذى كان قد حصل عليه طبقا لأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ (١٠٣).

فاذا أدى المالك هذه الضرائب المستحقة من أول يوليه ١٩٦٨ كان من حقه أن يطالب بها المستأجر الذى سبق أن خفضت له الأجرة بمقدار

= التجارية ، ولذلك فهو لا يسرى على المدارس الخاصة (فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارتى الاسكان والادارة المحلية ملف ٥٤١/٢/٣٧ بتاريخ ١٩٧٠/١٢/١٦ رقم ١٤٤٠ ، وبتاريخ ١٩٧١/٢/٢٢ برقم ٢٢١ ، وبتاريخ ١٩٧١/٥/٢٩ برقم ٦٣٤) ولا على الجراجات الخاصة (الفتوى رقم ٢٢٨ الصادرة عن اللجنة الثالثة للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بجلسة ١٩٧٠/١/٢٦) .

ويلاحظ ايضا أن ميعاد الشهر الذى أوجبت المادة ٣ من القانون ان يقدم الملاك المخاطبون به فى خلاله الاقرار المشار اليه فيها لا يصح أن يسرى من تاريخ نشر هذا القانون الا اذا ثبت أن النموذج الذى يجب تقديم الاقرار عليه قد وضع تحت تصرفهم فعلا من ذلك الوقت ، أما اذا ثبت أن وزير الخزانة توانى فى اصدار قراره بوضع هذا النموذج فترة من الزمن ، فلا يبدأ الميعاد المذكور الا منذ صدور القرار بوضع ذلك النموذج ، ولا توقع الغرامة الا على من يتأخر فى تقديم الاقرار سالف الذكر بعد ذلك (رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٧٢ حصر ١٩٦٩) .

(١٠١) أى الاماكن الخاضعة للقانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة أو المكملة له .

(١٠٢) أى الاماكن الخاضعة للقانون ٤٦/١٩٦٢ او للقانون ٥٢/١٩٦٩ أو لاى قانون لاحق .

(١٠٣) أنظر تطبيقا لذلك نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٤٨٦ — ٩٤ .

هذه الضرائب ؛ ولا تسرى على حقه فى الرجوع بها على المستأجر أحكام التقادم الثلاثى أو الخمسى المنصوص عليه فى المادتين ٣٧٥ و ٣٧٧ مدنى لأن الضرائب بعد أن يسددها المالك نيابة عن المستأجر تغدو دينا عاديا له فى ذمة الأخير ، فلا تسرى عليها الا أحكام التقادم العام (١٠٤)، وقد قضت بذلك محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ١٩٧٧/٤/٦ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق (١٠٤مكرر) •

ثم رأى المشرع على أثر العدوان الاسرائيلى أن مستأجرى هذا النوع من الأماكن فى المحافظات التى تأثرت بهذا العدوان جديرون بمعاملة خاصة نظرا لنضوب موارد رزقهم بسبب العدوان وفوات المزية التى كانت ملحوظة عند اصدار القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتقرير الغاء اعفاء هذه الأماكن من الضرائب لصالح مستأجرى الأماكن لغير السكن ، فنص فى المادة الثانية من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى شأن بعض التيسيرات لمولى الضريبة على العقارات المبنية على أن « يوقف تطبيق أحكام القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون ١٩٥٤/٥٦ استثناء من أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، على ممولى محافظات بور سعيد والاسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ ازالة آثار العدوان واعادة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة • ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور » (١٠٥) ••

---

(١٠٤) فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٢٦ ايجارات) بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق •

(١٠٤مكرر) مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ١٦١ •

(١٠٥) صدر هذا القانون فى ١٧ اغسطس ١٩٦٩ ونشر فى الجريدة الرسمية بالعدد ٣٣ مكررا تابع فى ١٨ اغسطس سنة ١٩٦٩ ، وصدر قرار وزير المالية رقم ١٩٧٨/١٠٧ بتحديد تاريخ ازالة آثار العدوان بالنسبة للضرائب العقارية .

نبذة ٩٩ مكرر — ادخال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ تعديلات جوهرية على نظام الاعفاء من الضرائب سالف الذكر — تقدم فى هامش ٩٢ صفحة ٤٧٩ أنه نظرا لارتفاع تكاليف الوحدات السكنية المستحدثة وبالتالى ارتفاع متوسط أجرة الغرفة فيها ندر أن يقل هذا المتوسط عن ثلاثة جنيهات وأصبح كثيرا ما يبلغ الخمسة جنيهات أو يزيد ، فتعين التفكير فى توسيع شريحة الاعفاء من الضرائب حتى يدرك الاعفاء شاغلى هذه الوحدات المستحدثة ، وقدمت لهذا الغرض اقتراحات كثيرة ومشروع قانون ، وانه قد أدخلت على هذا المشروع تعديلات جوهرية واستقرت أحكامه المعدلة فى المادتين ٦٦ و ٦٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

ونورد فيما يلى نص هاتين المادتين :

المادة ٦٦ — مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء ، والقانون رقم ١٩٦٧/٣٨ فى شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ١٩٦٨/٤٦ باستثناءات بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ المشار اليه ، يعفى شاغلو المساكن (١٠٦مكرر) من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات .

(١٠٦مكرر) هذا الاعفاء مقصور على الاماكن المؤجرة لاغراض السكنى لان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ نص على عدم اعفاء الاماكن المؤجرة لغير السكنى (فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق).

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى •

المادة ٦٧ — تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون •

على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات • أما اذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

وأول ما يلاحظ على نص المادة ٦٦ أنه ، مع ابقائه على أحكام القانون ١٩٦١/١٦٩ وهى تعفى شاغلى المساكن من الضريبة العقارية الأصلية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات ، قضى بأن يعفى شاغلو المساكن التى تدخل فى هذه الشريحة ذاتها من أداء الضرائب الأصلية والاضافية ، ولم يكن ثمة محل لأن ينص فيه على اعفاء شاغلى تلك الأماكن ذاتها من الضريبة الأصلية ، وكان ينبغى أن يقتصر نصها على الاعفاء من الضرائب الاضافية فيما يتعلق بهذه الفئة من المساكن لأن هذه الضرائب الأخيرة هى وحدها التى كان عبؤها مايزال واقعا على شاغلى تلك المساكن والتى كانت تحتاج الى نص يقرر الاعفاء منها •

فاذا تجاوزنا عن هذا العيب فى الصياغة ، يمكن أن نقرر أنه يستفاد من النص أن المشرع أراد به أن يوسع من حدود الشريحة الأولى من شرائح الاعفاء وهى التى يشمل الاعفاء فيها الضرائب الأصلية والضرائب

الاضافية معا برفع الحد الأعلى لهذه الشريحة الى خمسة جنيهات بدلا من ثلاثة جنيهات ، كما أراد بالفقرة الثانية من المادة ذاتها أن يوسع من حدود الشريحة الثانية وهى التى يقتصر فيهـا الاعفاء على الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية برفع حدها الأدنى الى خمسة جنيهات بدلا من ثلاثة ، وحدها الأقصى الى ثمانية جنيهات بدلا من خمسة .

ويلاحظ ثانيا على نص هذه الفقرة الأولى ذاتها من المادة ٦٦ أنه أطلق الاعفاء من الضرائب الاضافية فى تلك الشريحة الأولى بعد توسيع حدودها على النحو سالف الذكـر فى حين أنه من المسلم أن القـانون ١٦٩/١٩٦١ الذى لايزال سارى المفعول وفقـا للمادة ١/٦٦ سالفة الذكر ذاتها يجعل هـذا الاعفاء مقصورا على الضرائب الاضافية التى كانت مقررة وقت بدء العمل به وأنه لا يشمل الضرائب الاضافية التى استحدثت بعد ذلك كرسم النظافة وضريبة الدفاع الثانية وضريبة الأمن القومى ، فهل قصد المشرع بالنص فى المـادة ١/٦٦ على الاعفاء من الضرائب الاضافية دون قيد أو تحديد أن يشمل الاعفاء جميع الضرائب الاضافية حتى ما استحدث منها بعد العمل بالقانون ١٦٩/١٩٦١ والتى لم يكن يشملها الاعفاء المنصوص عليه فى ذلك القانون ؟

نرى أن المشرع لم يقصد ذلك وانما قصد توسيع حدود شريحتى الاعفاء فقط المنصوص عليهما فى القانون ١٦٩/١٩٦١ دون تعرض لبيان الضرائب الاضافية التى يشملها الاعفاء المقرر للشريحة الأولى ، فيبقى هذا البيان على أصله كما حدده الفقه والقضاء فى ظل القانون ١٦٩/١٩٦١ ولا سيما أن المادة ٦٦ المذكورة حرصت على النص على عدم الاخـلال بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ . وبناء على ذلك يمكن أن نقرر أن الاعفاء من الضرائب الاضافية المقررة للمساكن التى تدخل فى الشريحة الأولى المعدلة لابد من التقيد فيه بمؤداها الذى كان مسلما به فى ظل القانون ١٦٩/١٩٦١ وهو أنه يقتصر على الضرائب الاضافية التى كانت مقررة قبل صدور ذلك القانون ولا يشمل ما استحدث منهـا بعد ذلك كرسم النظافة وضريبتى الدفاع والأمن القومى .

ويلاحظ ثالثا أنه يتبادر الى الذهن من قــراءة نصوص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ أن هذه النصوص عامة تقرر الاعفاء الوارد بها لشاغلى جميع المساكن بمجرد وقوع متوسط أجرة الغرفة فيها فى حدود احدى الشريحتين المعدلتين أيا كان تاريخ انشاء تلك المساكن أو القانون الذى تخضع له من حيث تحديد أجرتها •

غير أن انعام النظر فى هذه النصوص وتاريخها وحكمة تشريعهــا وتقريبها من المادة ٦٧ ، كل ذلك يؤدى الى الجزم بأن توسيع شريحتى الاعفاء الذى تقرره المادة ٦٦ لا يسرى الا على المساكن التى اقتضت هذا التوسيع بسبب ارتفاع تكاليف انشائها وبالتــالى تجاوز متوسط أجرة الغرفة فيها الحدود الأصلية لشريحتى الاعفاء من الضرائب ، وهى المساكن المستحدثة منذ أن اشتد ارتفاع بتكاليف البناء ، وكان المشروع السابق الذى تقدمت الاشارة اليه يحــدد ذلك بالمساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ولكنه اعترض على هذا التحديد من جانب ممثل وزارة المالية للتكاليف المالية التى تترتب عليه •

ولذلك رأى مجلس الشعب عند نظر مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ التوسط بين الأمرين ، فلم يمد الاعفاء المزمع تقريره الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ سنة ١٩٦١ كمــا كان المشروع الأول يقضى بذلك ، ولم يقصره على ما يستحدث من مساكن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ ، وانما جعله يتناول فقط المساكن التى أنشئت أو شغلت بعد ١٩٦٩/٨/١٨ أى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ ، وقد تأكــد قصده ذلك من نصه فى المادة ٦٧ على أن تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ، وكان الأولى أن يدمج هذا النص الأخير مع نص الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ حتى يتضح الربط بينه وبينهما ولا يوجد مجال للبس أو التساؤل •

وواضح من نص المادة ١/٦٧ أن توسيع الاعفاءات المشار اليهــا

لا يسرى الا على الضرائب التى تستحق عن سنة ١٩٧٧ فلا يكون له أثر على المستحق من الضرائب عن السنوات السابقة ، فهذه الضرائب الأخيرة لا يشملها التوسع فى الاعفاء سواء كان تم أداؤها أو لم يتم ، فالباقى منها دون سداد الى وقت العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ يظل مستحقا حتى بعد صدوره ويلزم سداده •

ويلاحظ رابعا أن نص الفقرة الثالثة من المادة ٦٦ على اعفاء أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى قد جاء غير ذى موضوع لأنه يقرر اعفاء أصحاب العقارات المذكورة من ضرائب ليس عبؤها واقعا عليهم بل واقعا على شاغلى تلك العقارات بمقتضى القوانين ذاتها التى أنشأت الضرائب المشار اليها ، فلا محل لاعفاء أصحاب العقارات منها ، فالقانون رقم ١٩٥٦/٢٧٧ بفرض ضريبة الدفاع الأولى نص فى الفقرة الأخيرة من المادة الأولى منه على أن يقع عبء هذه الضريبة بالنسبة الى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ والخاضعة لأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ على المستأجر أو الشاغل للسكن ، وفيما يلى ذلك يقع على عاتق المول الأصلى •

والقانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٩٦٤/١٣١ بفرض ضريبة الدفاع الثانية نص فيه على أن يسرى عليها حكم ضريبة الدفاع الأولى من حيث انها تقع على عاتق المالك الا فى المبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ فتكون على عاتق المستأجر •

والقانون رقم ١٩٦٧/١٣ المعدل بالقانون رقم ١٩٦٨/٣٢ بفرض ضريبة الأمن القومى نص فى المادة ٣ منه على أن تسرى فى شأن هذه الضريبة أحكام القانون رقم ١٩٤٦/٢٧٧ المشار اليه ، أى أنه جعل عبء هذه الضريبة بالنسبة للأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ على المستأجر أو الشاغل ، مما لا محل معه للنص فى القانون الجديد على

اعفاء أصحاب هـذه العقارات من تلك الضرائب التى ليس عليهم عبؤها أصلا .

واذا كان لابد من اعمال هذا النص لأن اعمال النص أولى من اهماله ، فيمكن القول أنه ينطبق على الحالات التى يكون فيها البناء المنشأ قبل ١٩٤٤/١/١ لا يخضع لأى سبب كان لحكم المادة ٤ من القانون ١٩٤٧/١٢١ التى جمدت أجرته على أساس أجرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ ، ففى هذه الحالات تنعدم الحكمة التى من أجلها قرر القانون ١٩٥٦/٢٧٧ نقل عبء ضريبة الدفاع من على عاتق المالك الى عاتق المستأجر ، ويتعين الرجوع الى الأصل فى ذلك واعتبار المالك ملزما بهذه الضريبة ، وحينئذ يرد عليه الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٣/٦٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وهى حالات قليلة بل نادرة .

ويلاحظ أخيرا على نص المادة ١/٦٧ الذى يوجب على لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك الاعفاء عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون ، انه يوحى بأن المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ ستقدر أجرتها جميعا وفقا لأحكام هذا القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع أن هذا القانون الأخير لا تسرى أحكامه المتعلقة بتحديد الأجرة الا على المبانى التى يرخص فى اقامتها من تاريخ العمل به ، أما المبانى التى أنشئت أو شغلت لأول مرة فى الفترة ما بين ١٩٦٩/٨/١٨ و ١٩٧٧/٩/٩ ، فتسرى على تقدير أجرتها أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ وكان الأولى أن تكون الاشارة الواردة فى النص اليه لا الى القانون ١٩٧٧/٤٩ لأن أحكام القانونين فى هذا الشأن مختلفة أشد الاختلاف .

أما الفقرة الثانية من المادة ٦٧ فقد جاءت بمزيد من التوسع فى حدود شريحتى الاعفاء بالنسبة للمساكن التى تنشأ أو تشغل لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون ، فجعلت الشريحة الأولى التى يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية معا حدها الأقصى ٨ ج

بدلا من خمسة بالنسبة للأماكن المنشأة منذ ١٨/٨/١٩٦٩ ، والشريحة الثانية التى يرد عليها الاعفاء من الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية حدها الأدنى ٨ ج بدلا من ٥ ج بالنسبة للمبانى السابقة عليها، وحدها الأعلى عشرة جنيهات بدلا من ثمانية •

وعلى ذلك يمكن اجمال نظام الاعفاء من الضرائب وفقا للقانونين ١٦٩/١٩٦١ و ٤٩/١٩٧٧ فيما يلى :

(أ) بالنسبة للمساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة قبل ١٨/٨/١٩٦٩ تظل أحكام الاعفاء الضريبى المنصوص عليها فى القانون ١٦٩/١٩٦١ سارية ، وهى تجعل الاعفاء شاملا الضرائب الأصلية والاضافية فى شريحة أولى حدها الأعلى ثلاثة جنيهات متوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها ، وتقصر هذا الاعفاء على الضريبة الأصلية فيما يقع فى الشريحة الثانية التى حدها الأدنى ثلاثة جنيهات وحدها الأعلى خمسة جنيهات •

(ب) بالنسبة للمساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ وقبل ٨/٩/١٩٧٧ ، تسرى أحكام الاعفاء المقررة فى الفقرتين الأوليين من المادة ٦٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ وهى تجعل الشريحة الأولى التى يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية حدها الأعلى خمسة جنيهات بدلا من ثلاثة بالنسبة للفئة السابقة وتجعل الشريحة الثانية التى يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية حدها الأدنى خمسة جنيهات وحدها الأعلى ثمانية جنيهات •

(جـ) وبالنسبة للمساكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ (أى بتاريخ ٩/٩/١٩٧٧) تسرى أحكام الفقرة الثانية من المادة ٦٧ من هذا القانون وهى تجعل الشريحة الأولى التى يشمل الاعفاء فيها الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية معا حدها

الأعلى ٨ ج لمتوسط أجرة الغرفة الواحدة فيها وتجعل الشريحة الثانية التى يقتصر فيها الاعفاء على الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية حدها الأدنى ٨ ج وحدها الأعلى ١٠ ج ٠

١٠٠ — ادخال القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ تعديلات أخرى على نظام الاعفاء من الضرائب — نص القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على اعفاء الأماكن المؤجرة لأغراض السكنى من جميع أنواع الضرائب الأصلية والاضافية وحتى من دخول ايراداتها فى وعاء الضريبة العامة على الايراد (المادة ١١ منه) ، ولكن هذا الاعفاء لا يسرى الا على الأماكن التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ١٩٧٧/٩/٩ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهو لذلك لا يسرى على فئة الأماكن التى نعالجها الآن وهى التى تخضع لأحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، فنكتفى بالاشارة الى ذلك ونحيل فى شأنه الى ما سيجىء فى المبحثين السابع والثامن الخاصين بالأماكن التى تسرى عليها أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ وأحكام القانون ١٩٨١/١٣٦ ٠

غير أن ما يستحق تسجيله فى هذا الموضع انما هو الغاء بعض الضرائب الاضافية الغاء عاما يشمل جميع فئات الأماكن أيا كان تاريخ انشائها وأيا كان القانون الذى تخضع له بحسب هذا التاريخ ، وهى ضريبتا الدفاع الأولى والثانية وضريبة الأمن القومى وضريبة الجهاد ، حيث قد صدر بالغائها جميعا نص المادة الثالثة من قانون الاصدار للقانون رقم ١٩٨١/١٥٧ بشأن الضرائب على الدخل وهو يقضى بأن تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١٩٧٣/١١٣ بفرض ضريبة جهاد على ايرادات رؤوس الأموال المنقولة وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، ١٩٧٣/١١٧ بشأن فرض ضريبة جهاد على بعض الأطيان الزراعية الخاضعة لأحكام القانون ١٩٣٩/١١٣ الخاصة بضريبة الأطيان ، ١٩٧٣/١١٨ بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون ١٩٥٤/٥٦ بشأن ضريبة

العقارات المبنية ، كما تلغى كل من الضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليهما فى القانونين رقمى ٢٧٧/١٩٥٦ بفرض ضريبة اضافية للدفاع و ٢٣/١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى .

ولم ينص فى القانون المذكور على تاريخ بدء سريان هذا الالغاء ، فيسرى عليه حكم المادة ١٨٨ من الدستور الدائم ، ويكون سريانه بعد شهر من تاريخ نشر القانون وقد تم نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٠ سبتمبر ١٩٨١ . وقد قامت فعلا مأموريات العوائد بتطبيق ذلك باعفاء المولين من هذه الضرائب التى كانت تستحق عليهم عن سنة ١٩٨١ وهى بنسبة ٢٣٪ واعفائهم منها كلها ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ .

١٠٠ مكرر — بيان كيفية اضافة الضرائب الواجبة الأداء الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ — بعد أن حددت المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ فى فقرتها الأولى مقدار العائد الصافى الذى يحق للمالك أن يجنيه من المبنى الذى استثمر فيه ماله بخمسة فى المائة من قيمة الأرض والمبانى فضلا عن ثلاثة فى المائة من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات الخ ، قررت فى فقرتها الثانية أن هذا العائد يجب أن يضاف اليه ما يخصه من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة مع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/ ١٩٦١ .

ولم يبين القانون كيفية حساب الضرائب التى تضاف الى هذا العائد الصافى ليتكون من مجموعها الأجرة التى يلزم بها المستأجر .

وقالت المذكرة الايضاحية فى ذلك « واذ أوجب نص المادة الأولى من المشروع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، فليس مفاد ذلك أنه — فى تطبيق أحكام هذا المشروع — تسرى القواعد التى نص عليها القانون المشار اليه والتى تقضى بخفض الايجارات بمقدار

الاعفاء ، وذلك لأن الايجار وفقا للمشروع محدد بنص القانون ولا محل لافتراض المغالاة فيه • وانما تكون الاعفاءات المشار اليهـا متحققة بالنسبة للمبانى الخاضعة للمشروع بمجرد عدم تعليـة الضريبة على القيمة الايجارية بالنسبة للعقارات التى تتوافر فيها شروط الاعفـاء وفقا للقانون ١٦٩/١٩٦١ المشار اليه • واعمال نص المادة الأولى من المشروع وتحديد كيفية تطبيقها وبيان المقصود منها يقتضى التمييز بين الفروض الآتية :

الفرض الأول — اذا اتضح ، بعد اعتماد لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ٤ من المشروع للقيمة الايجارية المحددة وفقا للبندين أ ، ب من المادة الأولى منه وتوزيعها علي الوحدات السكنية ، أن متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية لا يتجاوز ثلاثة جنيهـات أعفيت تلك الوحدة السكنية من الضريبة الأصلية على العقارات المبنيـة ومن الضرائب الاضافية المتعلقة بها اعفاء كاملا وذلك بموجب أحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ومن ثم لا تضاف الى القيمة الايجارية التى خصت تلك الوحدة السكنية بمقتضى قرار لجـان التقدير أية ضرائب أصلية أو اضافية (١٠٧) •

الفرض الثانى — أما اذا ظهر بعد اعتماد تلك القيمة وتوزيعها وفقا

---

(١٠٧) يلاحظ ما تقدم من أن الاعفاء المقرر بالقـانون ١٦٩/١٩٦١ لا يشمل الا الضرائب الاضافية التى كانت مفروضة فى تاريخ نفـاذه . أمـا ما استحدث بعد ذلك فلا يشمله . وهو لذلك لا يشمل ضريبة الدفاع الثانية المقررة بالقانون ١٠٨/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣١/١٩٦٤ ولا ضريبة الامن القومى المقررة بالقانونين ٢٣/١٩٦٧ و ٣٢/١٩٦٨ ولا رسم النظافة المفروض بقرار محافظ القاهرة رقم ٦٩/١٩٦٨ اعمالا للقانون ٣٨/١٩٦٧ وجعلتهـا ٦ر٥ ٪ بالنسبة للاماكن التى تقع فى الشريحة الاولى التى لا يتجاوز متوسط الاجرة الشهرية للغرفة الواحدة فيها ٣ جنيهات فتضاف جميع هذه الضرائب المستحدثة الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للبندين أ ، ب من المـادة الاولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ ويتحملها المستأجر . وهـذا بخلاف ضريبة الجهاد المنشأة بالقانون رقم ١١٨/١٩٧٣ الذى جعلهـا على عاتق المالك وحظر عليه تحميلها للمستأجر .

(انظر ما تقدم فى النبذة السابقة) .

لما تقدم أن متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة بالوحدة السكنية يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات ، فان تلك الوحـــدة تعفى من الضرائب الأصلية اعفاء كاملا عملا بأحكام القانون ١٦٩/ ١٩٦١ ولا يضاف الى القيمة الايجارية التى سبق أن اعتمدتها لجـــان التقدير للوحدة السكنية المشار اليهـــا الا ما يخص تلك الوحـــدة من الضرائب الاضافية دون غيرها (١٠٨) •

الفرض الثالث — أما اذا تبين — بعد اعتماد القيمة الايجـــارية وتوزيعها على وحدات العقار — أن متوسط الايجار الشهرى للحجـــرة الواحدة بالوحدة السكنية يجاوز خمسة جنيهات ، فلا تتمتع تلك الوحدة بأى اعفاء عمـــلا بأحكام القانون ١٦٩/١٩٦١ ويضـــاف الى القيمـــة الايجارية المعتمدة لها ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية على السواء •

وظاهر أن المذكرة لم توضح شيئا من نص القـــانون ذاته عندما قررت أن يضاف الى القيمة الايجارية المجددة وفقا للبندين أ ، ب ما يخصها من الضرائب الأصلية والاضافية ، اذ يبقى تعيين ما يخص المبنى من الضرائب أولا ، واضافته الى تلك القيمة الايجارية ثانيا ، كى يتكون من مجموعهما الايجار الشهرى الكامل ، ثم بعد ذلك يستنزل منه قيمة الاعفاءات الضريبية لمعرفة ما يجب على المستأجر دفعه •

ويلاحظ أن الأحكام المتعلقة بحساب الضريبة العقارية وبالاعفاءات الضريبية أحكام عامة تسرى على جميع المبانى سواء منهـــا ما يخضع للقانون ٤٦/١٩٦٢ وما يخضع منها للقوانين السابقة عليه ، فيجب أن يكون تطبيق هذه الأحكام بشكل واحد مطرد بالنسبة لجميع المبـــانى

---

(١٠٨) وقد تقدم فى النبذة السابقة انها تبلغ $\frac{١١}{١٥}$ ١٥٪ من القيمة الايجارية .

قديمها وجديدها • بل الواقع أن تلك الأحكام وضعت قبل صدور القانون ١٩٦٢/٤٦ أى بمراعاة وضع الأماكن الخاضعة للقوانين السابقة • وهى تلخص فى التعويل على الايجار الشهرى الكلى للوحدة السكنية ، أى بما فيه جميع الضرائب الأصلية والاضافية التى كانت تفرض على المالك • والعبرة فى ذلك بالايجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر والتقدير (١٠٩) ، فهو الذى يتخذ أساسا لحساب متوسط الإيجار الشهرى للحجرة ، ذلك المتوسط الذى يحدد فئة الوحدة السكنية من حيث الضريبة التصاعدية ، ويحدد فى الوقت ذاته وضعها من حيث الاعفاء الضريبى •

يبين من ذلك أن شرائح الضريبة التصاعدية وفئات الاعفاء الضريبى تتحدد على أساس الايجار الشهرى الكلى المبين فى دفاتر الحصر مقسوما على عدد حجرات الوحدة السكنية مع اضافة صالة واحدة ان وجدت صالة أو أكثر ، أى أن حدود تلك الشرائح والفئات ينظر فيها الى الايجار الشهرى الكلى دون استنزال قيمة الضرائب منه • فالوحدة السكنية المقيدة أجرتها فى دفاتر الحصر ثلاثة عشر جنيها شهريا فى الوقت الذى كان فيه المالك يدفع عنها ضرائب أصلية واضافية تبلغ $\frac{11}{14}$ - ١٥٪ من تلك الأجرة أى نحو ٢ جنيه و ٤٥ مليما تقسم أجرتها الكلية وقدرها ١٣ جنيه ، لا الصافى الذى لا يجاوز ١٠ جنيه و ٩٥٥ مليم ، على عدد حجراتها ، فاذا كانت الحجرات أربعا فان الوحدة السكنية تدخل من حيث الضريبة التصاعدية فى الشريحة الثانية التى تحسب ضريبتها الأصلية بنسبة ١٥٪ وتدخل أيضا من حيث الاعفاء الضريبى فى الفئة الثانية التى تعفى من الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية فى حين أننا لو عولنا على صافى أجرتها بعد خصم الضرائب

---

(١٠٩) مصر (الدائرة الثانية) ٢٠ أكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٤٠٨٩ سنة ١٩٦٢ والقرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة المشكلة طبقا للمادة ٥ من القانون ١٩٦١/١٦٩ •

وقسمنا هذا الصافى وقدره ١٠ جنيه و ٩٥٥ مليم على أربع حجرات ، فان هذه الوحدة تقع فى الشريحة الأولى التى تحسب عليها الضريبة الأصلية بنسبة ١٠٪ فقط بدلا من ١٥٪ وتقع فى الفئة الأولى أيضا من حيث الاعفاء الضريبى ، فتعفى من جميع الضرائب الأصلية والاضافية. والفرق بين الطريقتين واضح لا يحتاج الى مزيد بيان .

ومن المسلم أن الطريقة الأولى هى التى كانت متبعة دون أى شك أو تردد فى ظل جميع القوانين السابقة على القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وانها ظلت حتى بعد صدور هذا القانون الأخير هى المتبعة بالنسبة الى جميع المبانى الخاضعة للقوانين السابقة .

أما الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أو للقانون ١٩٦٩/٥٢ الذى حل محله فتقوم بشأنها صعوبة ناتجة من أن تقدير أجرتها الشهرية الكلية التى تقابل الأجرة الشهرية الكلية للمبانى الخاضعة للقوانين السابقة ، وهى الأجرة التى يجب أن تتخذ أساسا لحساب الضريبة التصاعدية ولحساب الاعفاء الضريبى ، يجب أن تشمل الضرائب المستحقة عنها ، ومن أن حساب الضرائب المستحقة عنها يفترض هو ذاته معرفة ايجارها الشهرى الكلى .

لذلك اختلفت الآراء فى كيفية حساب الضرائب التى تضاف الى العائد الصافى بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ أو القانون ١٩٦٩/٥٢ .

وقد ذهب رأى الى أن القيمة الايجارية تحسب أولا على أساس ٥٪ من قيمة كل من الأرض والمبانى وتحسب الضرائب على هذه القيمة الايجارية ثم يضاف اليها بعد ذلك ٣٪ من قيمة المبانى لمصروفات الصيانة والاستهلاك والادارة ، ولكن هذا الرأى يخالف القواعد المتبعة فى شأن المبانى الخاضعة للقوانين السابقة ، اذ هو يتخذ أساسا لحساب الضريبة العائد الصافى المقدر بخمسة فى المائة أى أنه يحسب الضريبة

من خارج القيمة الايجارية الصافية فى حين أن القواعد المتبعة بالنسبة الى الأماكن الأخرى تحسب الضريبة من داخل الايجار الكلى ، فضلا عن أنه لا سند له من القانون يبرر هذه المغايرة فى طريقة الحساب •

لذلك رفضت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلسة ٢ يناير ١٩٦٣ الأخذ بهذا الرأى ولكنها ذهبت فى هذه الفتوى الى أنه يتعين تحديد قيمة الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة المحددة فى القانون رقم ٥٦/١٩٥٤ من القيمة الايجارية المحددة وفقا للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ وذلك بعد استنزال ما يوازى ٢٠٪ من القيمة الايجارية المشار اليها كمقابل للمصروفات التى يتكبدها المالك (١١٠) •

وقد أكدت الجمعية العمومية نفسها هذا الرأى مرة أخرى فى فتواها الصادرة بتاريخ ١٦ فبراير ١٩٦٦ ملف ٣٧/٢/١٣٢ حيث قررت أن وعاء الضريبة على ايرادات العقارات المبنية هو القيمة الايجارية التى حددها المشرع فى البندين أ ، ب من المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وهى التى على أساسها يحدد نصاب الاعفاء أو الخضوع للضرائب الاضافية أو الضرائب الأصلية والاضافية معا • أما هذه الضرائب ذاتها فلا تدخل فى القيمة الايجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية •

ولم يفت الجمعية العمومية أن تلاحظ أن هذا الرأى يتعارض مع طريقة حساب الضريبة على العقارات الخاضعة للقوانين السابقة على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (١١١) ، ولكنها اعتبرت أن هذا القانون يعتبر ناسخا لما يتعارض مع أحكامه من تلك القوانين •

---

(١١٠) ملف الجمعية العمومية رقم ١٤ — ٢/١٥ •

(١١١) انظر نص الفتوى المشار اليها منشورا فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٨٣٨ ، وفتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان بتاريخ ١٤/١١/١٩٦٥ ملف ٣٨/١٥/٣٠ فى ص ٨٣١ من الطبعة المشار اليها •

ولم يغير القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ شيئا من ذلك حيث ان نص المادة ١٤ منه المقابلة للمادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ وللمادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ جاءت مطابقة لهاتين المادتين •

١٠١ — جواز الاتفاق على نقل عبء الضرائب — هذه هى الضرائب الاضافية على العقارات المبنية التى فرضت أكثرها — بنص القوانين التى أنشأتها — على عاتق مالكى تلك العقارات وأقلها على عاتق المستأجرين على الوجه الذى تقدم بيانه ، الا اذا اتفق الطرفان فى عقد الايجار على نقل عبء هذه الضرائب كلها أو بعضها من الطرف المكلف بها قانونا الى الطرف الآخر وفقا للمادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ من القانون المدنى (١١٢) ، وكذلك فيما يتعلق بالضريبة الأصلية على العقارات المبنية التى تقدم أنها ضريبة تصاعدية بالنسبة للمبانى المعدة للسكن وأن حدها الأدنى ١٠٪ من القيمة الايجارية الصافية تعادل ٨٪ من الأجرة الشهرية الكلية ، فان النصوص التى تقدمت الاشارة الى أنها تجعل بعض هذه الضرائب على عاتق المؤجرين وبعضها على عاتق المستأجرين لا تحول دون اتفاق الطرفين على ما يخالفها ، حيث أجازت المادة ٥٦٧ فقرة رابعة مدنى صراحة الاتفاق على نقل الضرائب التى تقع أصلا على عاتق المؤجر الى عاتق المستأجر (١١٣) ، وقد تأيد ذلك بنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن « يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك

---

(١١٢) فى هذا المعنى مصر (الدائرة ٩) ٢٤ فبراير ١٩٦٨ فى القضية ١٩٦٥/٦٤٥ ، وأيضا مصر الابتدائية ٢٤ مارس ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدنى كلى شمال القاهرة ، وأيضا السنهورى فى الوسيط جـ ٦ ص ٢٦٣ وما بعدها ، أوبرى ورو جـ ٥ نبذة ٣٦٦ ص ٢٣٠ .

(١١٣) وفى القانون العراقى قضت الهيئة العامة لمحكمة التمييز (بغداد) بأن الشرط القاضى بتحمل المستأجر ضريبة العقار المستأجر يعتبر صحيحا وليس فيه مخالفة للنظام العام أو لقانون ضريبة العقار فى تعيين المكلف أمام السلطة المالية (تمييز بغداد ٤٦/هيئة عامة/١٩٧١ تاريخ ١٩٧١/١٠/٩ مجلة القضاء سنة ١٩٧١ العدد الرابع ص ٢٣٤) .

مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » • ولا شك فى أن المادة ٥٦٧/٤ مدنى تدخل ضمن القوانين الأخرى التى أشير الى عدم الاخلال بها •

ولكن حكمها لا يسرى اذا اصطدم بنص آمر فى القانون الذى يفرض الضريبة كنص المادة الثانية من القانون رقم ١١٨/١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات المنشأة أو التى شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ والتى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فى الوحدة بها عن ثلاثة جنيهات على أن يقع عبء هذه الضريبة على المالك أو من له حق الانتفاع ولا يحملها للمستأجر ، وكنص القانون ١٣١/١٩٦٤ الصادر باضافة فقرة الى المادة الأولى من القانون ١٠٨/١٩٦٢ بفرض زيادة ضريبة الدفاع اذ نص صراحة على أن هذه الزيادة يلزم بها المالك ولا يحملها للمستأجر مع ملاحظة أن هذا النص الأخير لا يسرى على المبانى الخاضعة للقانون ٤٦/١٩٦٢ كما تقدم بيانه فى نبذة ٩٩ •

وهنا يثور التساؤل عما اذا كان نص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ القاضى بأن تضاف الى القيمة الايجارية المحسوبة وفقا للبندين أ ، ب من الفقرة الأولى من تلك المادة الضرائب الأصلية والاضافية التى لم تشملها الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ (ومثله نص الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون ٥٢/١٩٦٩) يعتبر آمرا بحيث لا يجوز الاتفاق على ما يخالفه أم لا •

وللجواب عن ذلك يجب أن ننظر الى تكييف الأجرة التى حددها المشرع بالمادة الأولى من القانون المذكور وهى أنها تعتبر الأجرة القانونية أو تمثل الحد الأقصى لما يجوز للمؤجر أن يتقاضاه من المستأجر ، ولكنها لا تمنع المؤجر من التأجير بأجرة أقل من ذلك الحد الأقصى • ويترتب على ذلك أنه يجوز للمالك أن يتفق على أن يأخذ هو

على عاتقه الضرائب الأصلية والاضافية التى لم يشملها الاعفاء ، كلها أو بعضها ، ويكون هذا الاتفاق صحيحا وفقا للمادة ٥٦٧ فقرة ٣ و ٤ مدنى (١١٤) •

وقد أقرت محكمة النقض ذلك حيث قررت أنه ولئن كان القانون الذى يفرض ضريبة معينة يعتبر قانونا آمرا فيما يتعلق بفرضها ، الا أنه لا يعتبر كذلك فيما يتعلق بتعيين الشخص الذى يلزم بها ، فيجوز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على مخالفة هذا التعيين ، وهو المستفاد من المادة ٥٦٧ طالما أن هذا الاتفاق لا يتعارض مع نص القانون أو قاعدة تعيين حد أقصى للأجرة القانونية (١١٤مكرر) •

غير أنه يشترط لصحة هذا الإتفـاق أن يكون المالك على بينة من حقيقة الأمر فيه بحيث لو قبل المالك التحمل بعبء الضرائب اعتمادا على أنه سيتقاضى أجرة معينة ، ثم تغير الأساس الذى اعتمد عليه ، بطـل اتفاقه على تحمل عبء الضرائب • فمثلا اذا أبرم عقد ايجار فى أواخر نوفمبر ١٩٦١ عن مبنى حديث الانشاء بأجرة حرة اتفق عليها الطرفان دون أن يرد على ارادتيهما أى قيد واتفق فيها على أن المالك يتحمل كافة الضرائب ، ثم سرى القـانون ٤٦/١٩٦٢ على هذا المبنى بسبب عـدم تأجيره أو شغله قبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، فخضعت أجرته الى تحديد اللجان ثم الى التقـدير الحكمى الذى قضى به القانون رقم ٧/١٩٦٥ وخفضت بنسبة ٣٥٪ فانه لابد من التسليم بأن اتفاق الطرفين على أن يتحمل المالك كافة الضرائب كان ملحوظا فيه تقاضيه الأجرة الاتفاقيـة العالية ، وأنه بزوال هذه الأجرة وباحلال القانون محلها الأجرة القانونية

---

(١١٤) فى هذا المعنى بخصوص جواز الاتفاق على نقل عبء ضريبتى الدفاع والامن القومى : نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٠ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠١٢ — ١٧٣ .

(١١٤مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيـه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٩ سنة ٤٨ ق .

المخفضة بنسبة ٣٥٪ يزول سبب الاتفاق على تحمل المالك الضرائب ، فيسقط هذا الاتفاق ولا يعمل به ، لأنه مادام المستأجر يتمسك بالأجرة القانونية المخفضة بنسبة ٣٥٪ والتى اعتبرها المشرع قابلة لأن تضاف اليها كافة الضرائب التى لم يعف منها المالك ، فانه لا يجوز له أن يتمسك فى الوقت ذاته بالاتفاق الذى ارتضاه المؤجر اعتمادا على الأجرة الاتفاقية المجزية .

١٠٢ — لجان تقدير القيمة الايجارية واجراءاتها — تنص المادة ٤ فقرة أولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على أن « تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بتحديد ايجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم الى عضويتها اثنان من المهندسين والموظفين فى الحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة » .

والمادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرئاسة لأحدهما ، واثنان من مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنويا وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية كل فيما يخصه أو من ينيبه عنه فى ذلك .

ويخلص من هذين النصين أن لجان تحديد ايجار المبانى الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تتكون من ستة أعضاء ، اثنان منهم

من المهندسية الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى ، واثنان من الملاك • وتكون رئاسة اللجنة للأعلى درجة من الأعضاء الموظفين بما فيهم المهندسان ، وعند التساوى فى الدرجة بين اثنين أو أكثر للأقدم من بينهم • والظاهر أن المشرع يقصد الأقدم فى الدرجة لا الأقدم فى الوظيفة بوجه عام •

وتنص المادة ٦/١ من القانون ١٩٦٢/٤٦ على أن تباشر اللجان والمجالس المشار اليها فى المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق • وتنفيذا لذلك صدر القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ ، كما صدر قرار وزارى آخر رقم ١٩٦٢/١٦٨ بتشكيل لجان استشارية ترجع اليها لجان تقدير القيمة الايجارية (١١٥) •

وتنص الفقرة الثانية من المادة ٤ من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أنه يشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور أربعة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان الى اللجنة وأحد العضوين الموظفين (١١٦)، • وتصدر قراراتها

---

(١١٥) أنظر هذه القرارات فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

(١١٦) وتعتبر القرارات التى تصدر من لجنة غير منعقدة انعقادا صحيحا لا وجود لها من الناحية القانونية كقرارات صادرة من لجنة تقدير الايجارات ، اى انها تعتبر قرارات منعدمة لا قرارات باطلة فحسب ، ولا يترتب على قبولها أو عدم الطعن فيها تصحيح ما شابها من عيب جسيم . ويقتضى الامر فى مثل هذه الحالة اعادة انعقاد اللجنة على نحو صحيح وعرض أمر التقدير عليها من جديد واصدار قرارات جديدة فى هذا الشان . وهذه القرارت الجديدة هى التى يمكن الطعن فيها بالطريقة التى رسمها القانون (فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٩٦٧/٢/١٥ ملف رقم ٣٦/ ٣٧٤/١٦) .

بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وتكون هذه القرارات قابلة للطعن فيهـا أمام مجلس المراجعـة (المادة ٥ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢) •

وقد استبدل القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ بهـذه اللجان لجـانا أخرى بتشكيل مختلف نص عليها فى المـادة ٨ منه ، ولكنـه أبقى على اللجان المشكلة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ طوال المدة اللازمة لتفـرغ فيها من تقدير القيمـة الايجارية فى الحالات المعروضة عليهـا • أما الحـالات التى لم يسبق عرضها على تلك اللجان قبل صدور القـانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيتعين عرضها على اللجان الجديدة (أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١) •

كذلك ألغى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ التظلم من قرارات اللجـان الى مجالس المراجعة وجعل هذا التظلم يرفع الى المحكمة الابتدائية ، ونص فى المادة ٤٢ منه على أن التظلمات المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره تحال الى المحاكم الابتـدائية الكائن فى دائرتها العقـار وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها •

ونص القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٨٥ منه على أن تستمر المحـاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القـانون طبقـا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، وتطبيقا لذلك فان التظلمات من قرارات لجان تقدير الأجرة المنشأة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ التى مازالت منظورة وقت بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ أمام المحـكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها العقار يستمر نظرها أمام تلك المحكمة طبقا للقواعد والاجراءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بناء على المـادة ٤٢ من هذا القانون الأخير •

١٠٣ — اختصاص لجان تقدير القيمة الايجارية واجراءاتها وكيفية التقدير — كانت المادة ٤ من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ تنص على أن تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه بتحديد ايجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، أى أن مناط هذا الاختصاص كان خضوع المبانى للقانون ١٩٦٢/٤٦ • وقد تقدم أن المبانى التى تخضع لهذا القانون ثلاث فئات تعين بحسب تواريخ الانشاء والشغل (١١٧) ، فان كانت تلك التواريخ مسلمة لا نزاع فيها تعين على أساسها خضوع المبانى أو عدمه لذلك القانون وكذلك اختصاص لجان التقدير المشار اليها أو عدمه •

فاذا ادعى المالك مثلا أن المكان المؤجر قد تم انشاؤه وشغله لأول مرة قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ، فانه كان يترتب على صحة ادعائه عدم سريان القانون ١٩٦٢/٤٦ على هذا المكان وبالتالى عدم اختصاص لجان التقدير المشار اليها فى هذا القانون بتحديد أجرته (١١٨) •

وكانت الفقرة الرابعة من المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٢٣ تنص على أنه « يجب على مالك العقار قبيل اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع فى دائرتها العقار بذلك لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال • ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتى لم يسبق الاخطار عنها » •

---

(١١٧) أنظر نبذة ٨٨ .

(١١٨) فى هذا المعنى الجيزة الابتدائية (الدائرة ٥ ايجارات ، ٢٩ ديسمبر ١٩٦٦ فى القضية رقم ٨٨٩ سنة ١٩٦٥ .

وظاهر أن هذا النص كان يجعل الاختصاص المكانى بتقدير أجرة عقار ما ، للجنة التى يقع فى دائرتها هذا العقار ، فلا يكون لأى لجنـــة اختصاص فى تقدير أجرة مكان واقع فى دائرة لجنة أخرى •

ومؤدى ذلك أن القرار الصـــادر من اللجنة المختصة مكانيا هـــو القرار المعول عليه فى تحديد القيمة الايجارية • فاذا قامت لجنة أخرى غير مختصة مكانيا بتقدير القيمة الايجارية من جانبها وأخطرت كلا من المالك والمستأجرين ، فان قرارها لا يعمل به لمخالفته القانون •

وأجازت الفقرة الخامسة من المادة ٤ المذكورة للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبانى لتستعين بها عنـــد تقدير الايجار ، وأن يقدم اليها مقترحاته فى شأن توزيع الايجار على وحدات البناء •

وقد نصت المادة ٧ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على عقاب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيـــد سالفة الذكر بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين •

وقد أجازت الفقرة الأخيرة من المادة الثانية من القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ للجنـــة التقـــدير أن تستعين بكافة الوســـائل للاستدلال على الأماكن التى يتخلف ملاكها عن الاخطار عنها • ولا شك أن خير ما تستطيع لجنة التقدير أن تستعين به فى هذا الشأن هو دفاتر الحصر الخاصة بالضريبة العقارية على المبانى •

هذا فضلا عن أن المستأجرين تدفعهم مصلحتهم الى اخطار لجنة التقدير اذا لم يخطرها المالك ، فيجوز لهم اخطارها • ويجوز للجنة أن تعول على هـــذا الاخطار مادام لهـــا أن تستعين بكافة الوسائل على الاستدلال على المبانى التى لم يخطرها عنها ملاكها ، ولكن لا يجوز للجنة أن تعول على الاخطار المرسل اليها من المستأجر الا بعد أن تتأكد من أن

المكان المخطر عنه يخضع حقيقة للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، لأنه اذا كان المكان قد أنشىء قبل ١٩٦١/١١/٥ فلا تختص اللجنة بتقدير أجرته ، واذا ادعى المستأجر فى اخطاره أنه قد أدخلت على المكان الأصلى تعديلات جوهرية فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ تجعله فى حكم المنشأ حديثا ولم تثبت صحة هذا الادعاء • فتكون اللجنة غير مختصة • فاذا نظرت فى الطعن رغم ذلك كان قرارها متعين الالغاء لصدوره من جهة غير مختصة (١١٩) •

ويجب أن يرفق المالك بالاخطار المذكور المستندات الدالة على قيمة الأرض المقامة عليها المبانى فى وقت البناء ، وكذلك المستندات الدالة على تكاليف المبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الأسعار لجميع الأعمال وعقد المقاولة وغير ذلك ، كما يقدم المالك بيانا بالمساحات المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دور ، وله أن يبدى مقترحاته نحو توزيع الايجار على وحدات البناء (المادة ٣ من القرار الوزارى) • وللمالك أن يقدم ما يراه من هذه المستندات والمقترحات الى ما قبل صدور قرار اللجنة •

وقد أجاز القانون للمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبانى لتستعين بها عند التقدير (المادة ٢/٤) ، بل أوجب القرار الوزارى ذلك عليه كما تقدم • ولكن القانون لم يشترط فى هذه المستندات أى شروط أو ضمانات لجديتها لأنه لم يجعل لها قوة اثبات ملزمة قانونا ، فيكون للجنة أن تقدر جدية هذه المستندات وأن تسترشد بها فى تقدير تكاليف المبنى ، ويكون لها أن تطرحها ولا تأخذ بها •

---

(١١٩) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٤٨١ سنة ٨٩ ق .

وتقوم اللجنة بتقدير الايجار وفقا للأحكام التى تقدم بيانها (١٢٠). وبعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك .

وهى فى سبيل ذلك تقوم أولا بتقويم الأرض وبتقدير قيمة المبانى وقت اتمام البناء واعداده للانتفاع (١٢١) طالما أن أعمال البناء كانت متصلة ولم يحدث توقف عنها أو تباطؤ فيها أو بطء أكثر من المعتاد (١٢٢) ، والا فتقسم أعمال البناء مراحل وتقوم الأرض وقت اتمام المرحلة الأولى وتقوم مبانى كل مرحلة وقت اتمامها .

وتقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، والمقصود بذلك الثمن الذى جرى به التعامل فى بيع الأراضى المجاورة لها أو القريبة منها والمماثلة لها وقت اتمام البناء ، مع اقامة وزن لأوجه الاختلاف فى الصقع والموقع والغرض من استعمال المبانى المقامة عليها الخ (١٢٣).

فلا محل للوقوف عند ثمن شراء الأرض أو للبحث عنه سواء كان أقل من ثمن المثل أو أكثر منه ، لأن العبرة بثمن المثل فقط ، وبهذا

---

(١٢٠) ولا يجوز أن يكون تقدير اللجنة على اساس اجرة المثل فحسب والاستغناء به عن حساب قيمة الارض والمبانى وفقا لاحكام القانون لان القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (ومثله فى ذلك القانون رقم ٥٢/١٩٦٩) اتخذ اسسا معينة لتقدير الاجرة ليس من بينها اجرة المثل خلافا للقوانين السابقة عليه .

(١٢١) قرب فى هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جمعة ص ١٢٥ . وأنظر ما سيجىء فى نبذة ١٢٧ و ١٢٨ .

(١٢٢) فى هذا المعنى استئناف القاهرة — الدائرة ٢٧ ايجارات — بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أنه يجب تقدير قيمة الارض حسبما تساويه وقت البناء اى وقت تمام انشاء البناء ولو كان انشاؤه قد استغرق وقتا طويلا منذ البدء فيه ، لا وقت اجراء التقدير سواء بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية او بواسطة الخبير الذى ندبته المحكمة لاجراء التقدير .

(١٢٣) قرب فى هذا المعنى العطار ص ١٥١ ونعمان جمعة ص ١٢٥ .

الثمن لا وقت الشراء بل وقت البناء ، والمقصود بوقت البناء ليس وقت البدء فى البناء ، بل وقت تمام انشائه ، لأن هذا الوقت هو الذى يبدأ فيه امكان الانتفاع بالأرض والبناء معا ، سواء بتأجير الأماكن التى تم بناؤها أو باستعمالها ، فتقدر قيمة الأرض وكذلك قيمة البناء فى هذا الوقت (١٢٤) • ومما يؤيد ذلك أن المشرع عندما عرض فى المادة ٣ من القانون ٤٦/١٩٦٢ (ومثلها المادة ١٢ من القانون ٥٢/١٩٦٩) لتعلية المبانى التى تستتبع اعادة تقدير قيمة الأرض واشترط أن يكون حصولها بعد خمس سنوات من تاريخ انشاء المبانى السابقة وقف صراحة عند حد تمام التعلية حيث نص صراحة على أن تكون تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية ، الأمر الذى يكشف عن قصده اشتراط مضى خمس سنوات من وقت تمام انشاء المبانى السابقة الى وقت تمام التعلية ، وذلك لأن وقت اتمام انشاء المبانى السابقة هو الوقت الذى يفرض أنه اتخذ أساسا فى تقدير قيمة الأرض فى خصوص تقدير القيمة الايجارية لتلك المبانى ، فيجب أن تكون قد مضت عليه خمس سنوات وقت تمام التعلية •

وفى استقصاء ثمن المثل وقت اتمام البناء يجب البحث عن مثيل للأرض المراد تقدير قيمتها تم بيعه فى تاريخ اتمام البناء ، أو تاريخ مقارب له ، والاسترشاد بثمن البيع المذكور ، مع اقامة وزن لكل فرق بالزيادة أو النقص سواء فى الموقع من حيث أهمية الحى والشوارع والمواصلات والمرافق وعدد الواجهات ، أو فى الاتجاه ، أو فى الملاصقة للجيران أو عدمها ، أو كبر المساحة وصغرها ، أو فى ناريخ بيع أرض المثل من جهة وتاريخ اتمام البناء على الأرض المطلوب تقدير قيمتها من جهة أخرى • ويحسن التعويل فى ذلك على العقود الرسمية أو المشهرة أو الثابتة التاريخ أو الصادرة من جهات لها دفاتر رسمية مسجلة

---

(١٢٤) استئناف القاهرة — الدائرة ٢٧ ايجارات — بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٢٣١ سنة ٩١ ق المشار اليه آنفا .

ومنتظمة كسجلات وزارة الأوقاف ومصلحة الأملاك وشركات القطاع العام وغيرها من الشركات المحترمة •

وتقدر قيمة المباني وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء ، ولو جاوزت الفئات المحددة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ (١٢٤مكرر) ، ويدخل فى تكاليف المبانى ثمن مواد البناء وأجور العمال ويضاف اليها أجر المهندس والمقاول ورسوم فحص وصرف ترخيص البناء ورسم تحديد الأجرة (١٢٥)، وقيمة التأمينات الاجتماعية (١٢٦) •

ولم يفرض المشرع على اللجنة طريقة معينة لتقدير التكاليف ، اعتمادا على أن من بين أعضائها مهندسين خبيرين فى هذه الشئون ، لذلك جرت اللجان تسهيلا لعملها على تقسيم المبانى المختلفة فئات قدرت فى كل منها ثمن تكلفة المتر المربع ، فتقوم بمعاينة المبنى وتحدد فئته وتضرب مساحته فى عدد أدواره فى ثمن التكلفة الذى حددته للمتر المربع فى هذه الفئة (١٢٧) •

وبعد أن تقدر اللجنة تكاليف المبنى تقوم بحساب صافى الريع الذى يخوله القانون للمالك على أساس هذه التكاليف وتوزعه على وحدات البناء ، حتى يخصص لكل منها نصيبه تمهيدا لحساب الضرائب التى تفرض عليها ولامكان حساب الأجرة الاجمالية لكل وحدة على الوجه الذى تقدم •

(١٢٤مكرر) نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٩ ق .

(١٢٥) العطار ص ١٥٣ و ١٥٤ ، نعمان جمعة ص ١٢٧ .

(١٢٦) استئناف القاهرة — الدائرة ٢٨ ايجارات — بتاريخ ٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٦٥٤ سنة ٩٠ ق وفى الاستئناف رقم ٤٨٦٥ سنة ٩١ ق .

(١٢٧) انظر ما تقدم فى نبذة ٩٤ وما سيجىء فى نبذة ١٢٨ بشأن تطبيق القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وبوجه خاص ما جرى عليه العمل من تحديد فئات من أسعار تكلفة المتر المربع من المبانى بحسب أنواع المواصفات المختلفة .

وفى هــذا التوزيع تراعى اللجان نسبة مســاحة كل وحــدة الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ، وظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها (المادة ٦/٢) ، أى انه اذا كان يخص وحــدة سكنية معينة عشر المساحة الكلية لمجموع الوحدات فى البنــاء ، فالأصل أن تحــدد أجرتها على أساس عشر القيمة الايجارية للبناء كله (أى القيمة المحسوبة على أساس ٥٪ من قيمة الأرض و ٨٪ من قيمة المبانى) على أن يراعى تعــديل هذا القدر زيادة أو نقصا حسب ظروف وصقع كل وحــدة والغرض من استعمالها ، فيزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهــة الرئيسية على نصيب الوحــدة الواقعة فى الداخــل على منور أو على شارع جانبى ، ويزيد نصيب الوحدة الواقعة فى الأدوار الأولى بعــد الدور الأرضى على نصيب الوحدة الواقعــة فى الأدوار العليا ، الا اذا كان فى المبنى مصعد وكان فى الارتفاع الى الأدوار العليــا مزية خاصة كالبعد عن ضوضاء الطريق أو كشف مناظر جميلة بعيدة الخ . ويزيد نصيب الوحدة الواقعة على الواجهــة الشمالية على نصيب الوحــدة الواقعة على الواجهة الجنوبية ، الا اذا كانت الجهة رطبة وتفضل فيها الوحدات المشمسة على الوحــدات الكثيــرة الهواء . ويصح أن يزيد نصيب وحدات الدور الأرضى عن نصيب غيرها اذا كانت بسبب صقع المكان تصلح لاستغلالها متاجر أو صيدليات أو مكاتب أو عيادات الخ . بل يراعى حتى بين وحــدات الدور الواحد زيادة نصيب الوحدة التى تؤجر عيادة أو مكتبا عن نصيب الوحدة التى تؤجر للسكن (١٢٨) .

واذا تفاوتت الوحــدات فى مساحتها ، فينبغى أن يزيد نســبيا نصيب الوحدة الصغيرة عن نصيب الوحدة الكبيرة نظرا لأنها تتكلف من المرافق والأدوات الصحية مثل ما تتكلفه الوحدات الكبيرة رغم صغر حجمها هى .

وكل ذلك على ألا تجاوز القيمــة الايجارية لمجموع الوحــدات

---

(١٢٨) فى هذا المعنى نعمان جمعة ص ١٢٩ .

القيمة التى تعتبر حدا أقصى للمبنى كله وفقا للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (١٢٩) • أى بناء على حساب قيمة الأرض وتكلفة المبانى بصرف النظر عن أوجه استغلال المبنى (١٢٩مكرر) •

ومتى حددت اللجنة القيمة الايجارية لكل وحـدة من الوحـدات تضيف اليها قيمة الضرائب التى لم يشملها الاعفاء الذى نص عليـه القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وبذلك يتحـدد ما يجب على المستأجر أداؤه للمـالك وما يجب على هذا الأخير سداده للخزانة العامة من ضرائب لم يشملها الاعفاء •

ومتى أصدرت اللجنة قرارها استنفدت بذلك ولايتها ولا يجـوز لها بعد ذلك أن تعود لما تضمنه من تقدير لاجراء أى تعديل فيه ، وان كان يجوز لها فقط تصحيح ما يكون قـد وقع فيه من أخطاء مـادية كغلطات القلم وما يشابهها (١٣٠) ، أو ما يكون قد شابه من نقص فى الاجراءات التى نص عليها القانون كوجوب تنبيه اللجنة المالك بضرورة استكمال الأعمال الناقصة وامهاله أسبوعا لذلك (١٣١) •

---

(١٢٩) راجع فى كل ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٥ •

(١٢٩مكرر) نقض مـدنى ٣٠ ديسـمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٠٠ سنة ٥٤ ق •

(١٣٠) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، أنظر مع ذلك ما سيجىء فى نبذة ١٣١ بشأن المرافق التكميلية التى تضاف الى العقارات المبنية كالمصاعد واجهزة التدفئة والتسخين الخ ونص المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ القاضى بتقدير قيمة الانتفاع بهذه المرافق على حدة بعد تركيبها واضافة هذه القيمة الى القيمة الايجارية •

(١٣١) فاذا لم تنبه اللجنة المالك الى ذلك ، ولم تعطه المهلة المذكورة لاستيفاء النواقص ، ومضت بالرغم من ذلك فى تقـدير القيمة الايجارية ، فان قرارها يعتبر مبتسرا ويجوز للجنة نفسها تعديله بتقويم الاعمال التى كانت ناقصة وقت قرارها وتمت بعده وتوزيع ما يقابلها من زيادة فى القيمة الايجارية على الوحدات التى تم تقدير قيمتها الايجارية قبل ذلك ، ويعتبـر ذلك من قبيل تصحيح هذا القرار (فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ الى الادارة العامة للايرادات) •

١٠٤ — قرار اللجنة ومضمونه ونفاذه بأثر رجعى — ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق العامة والمباني وعناصر التكلفة الأخرى التى تم على مقتضاها تحديد الايجار ، كما يتضمن كذلك توزيع الايجار على وحدات البناء وما يخص ايجار كل وحدة من الضرائب العقارية والاضافية طبقا للقانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المعدل بالقانون ١٩٦١/١٢٩ بشأن الضرائب العقارية وتصاعدها وللقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ الخاص بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية (المادة ١/٧ من القرار الوزارى) (١٣٢) ، وتصدر اللجنة قراراتها وفقا لنموذج الاستمارة المرافقة للقرار الوزارى .

وتقوم اللجنة بابلاغ قرارها بالبريد المسجل بعلم الوصول الى المالك (١٣٣)، والى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدوره (١٣٤) ،

---

(١٣٢) حكم بأن الاجرة التى تقدرها اللجنة ومجلس المراجعة بصفة نهائية اذا كانت تقع فى الشريحة الاولى من شرائح الضرائب العقارية تكون معفاة من جميع الضرائب ، فاذا ادعى المستأجر أن من حقه ان يخفضها بقيمة الضرائب المعفاة ، (بالرغم من انه لم يدخل فى حسابها شىء من تلك الضرائب) ، وامتنع عن دفع قيمة التخفيض المذكور مدة ١٥ يوما بعد تكليفه بالوفاء ، كانت منازعته هذه غير جدية واستوجب الحكم بالاخلاء (الجيزة الابتدائية الدائرة ٥ فى ٢٩ مارس ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٥/٦٧٨) .

(١٣٣) والمقصود بالمالك فى هذا الخصوص هو المالك الذى اعد المبنى للاستعمال وأخطر اللجنة بذلك حسبما جاء فى المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ سواء كان عقده مسجلا أو غير مسجل وسواء كان هو المكلف باسمه العقار أم لا . فالمالك الذى يقوم باخطار اللجنة أو الذى يتقدم اليها بأوراق ومستندات التقدير هو الواجب اخطاره بقرار التقدير . فاذا وجه الاخطار الى المكلف باسمه العقار أو البائع ، فان هذا الاخطار لا يسرى فى حق المالك بالمعنى السابق تحديده . ولا يجرى فى حقه الميعاد المنصوص عليه فى المادة الخامسة من تاريخ تسلمه هو الاخطار وعلمه بالتقدير (فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف ٣٥/١٥/٣٨ — ١١ فى أول يناير ١٩٦٦) .

(١٣٤) ويلاحظ ما سيجىء فى نبذة ١٥٠ مكررا من ان المستاجر المحرر باسمه عقد الايجار يعتبر مستأجرا لنفسه ولمن يقيمون معه منذ بدء الاجارة =

ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن فيه أمام مجلس المراجعة (المادة ٥/٣ من القانون) .

والقيمة التى تصل اللجنة الى تحديدها على الوجه المتقدم يحتمل أن تكون مساوية للأجرة التى اتفق عليها المالك والمستأجر فى عقد الايجار أو أقل منها أو أكثر .

فان كانت مساوية انتهى الأمر واستمرت الأجرة بين الطرفين كما حددها العقد طوال مدته وبعد انقضائه ، سواء استمر المستأجر شاغلا العين بمقتضى الامتداد القانونى أم أخلاها وأجرت الى مستأجر آخر لأية مدة أخرى ، طالما لم يحدث تعديل فى القانون .

وان كانت القيمة التى حددتها اللجنة أقل من المتفق عليه فى العقد ، تعين خفض الأجرة العقدية الى القيمة التى عينتها اللجنة وذلك بأثر رجعى من وقت ابرام العقد (المادة ٦/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣) ، أى أنه يجب أن يرد المالك للمستأجر الفرق عن مدة الايجار السابقة وأن يمتنع فى المستقبل عن اقتضاء أجرة أكثر

= لانه يعد نائبا عنهم فى ابرام الاجارة فيكونون هم مثله مستأجرين أصليين. فهل يلزم من ذلك أن يخطروا جميعا بقرار لجنة تقدير القيمة الايجارية وأن يكون لكل منهم حق الطعن فى هذا القرار ؟ قال البعض بالايجاب (انظر فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة ٦٤١ حصر لسنة ١٩٧٣ برقم ٣ فى ١٩٧٤/١/١) ، ولكنا نرجح العكس لان نيابة المستأجر عن المقيمين معه نيابة افترضها فقه الايجارات للحاجة الماسة اليها فى هذا المجال . وهى تستمر من وقت بدء الاجارة الى حين انقطاع العلاقة بين المستأجر والمؤجر وحينئذ تبرز العلاقة التى نشأت بمقتضى تلك النيابة بين المؤجر ومن كانوا يقيمون مع المستأجر منذ بدء الاجارة ، أما قبل ذلك فلا مناص من اعتبار المستأجر المحرر باسمه العقد نائبا عن المقيمين معه ليس فقط فى ابرام الاجارة بل أيضا فى وفاء الاجرة وفى اخطاره بقرار اللجنة وفى توجيه دعوى الاخلاء اليه الخ . فتسرى فى حق هؤلاء مواعيد الطعن من وقت اخطار ذلك المستأجر بقرار اللجنة . كما يسرى فى حقهم التكليف بوفاء الاجرة الموجه اليه ، وكذلك حكم الاخلاء الصادر ضده الخ . (انظر ما سيجىء فى نبذة ١٦٩ مكررا عن اطراح محكمة النقض فكرة النيابة المفترضة) .

مما عينته اللجنة ، ويعتبر قرار اللجنة سندا كافيا لتخفيض الأجرة مستقبلا ، فيتعين على المالك بمجرد صدور هذا القرار واعلانه به أن يخفض الأجرة الى الحد الذى قررته اللجنة ، والا استوجب العقوبة التى نصت عليها المادة ٧ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وهى الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين ، مع مراعاة أن القانون ١٣٦/١٩٨١ قد ألغى عقوبة الحبس فى هذا النوع من الجرائم التى تؤثمها قوانين ايجار الأماكن .

ولكن أيعتبر الأمر كذلك أيضا بالنسبة الى الفروق المتجمدة عن الماضى ؟ اذا قيل بالايجاب كان مؤدى ذلك أنه بمجرد صدور قرار اللجنة واعلان المالك به يستطيع كل من المستأجرين أن يقتضيه جميع الفروق المتجمدة دفعة واحدة (وقد تبلغ مئات الجنيهات) ، بحيث اذا لم يدفعها فورا أبلغت عنه النيابة العامة لرفع الدعوى العمومية ضده لمحاكمته وعقابه بالعقوبة المنصوص عليها فى المادة السابعة المشار اليها .

ولا شك عندنا فى أن ارادة المشرع لم تتجه الى ذلك ، وأن ما قصده بالأثر الرجعى لقرار اللجنة هو فقط أن يعتبر هذا القرار أساسا لحساب الفروق المتجمدة عن الماضى ولوجوب ردها . أما طريقة اقتضاء هذه الفروق فلم ينص عليها فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، بل يمكن القول أن المادة ٧ لا تشمل الامتناع عن رد هذه الفروق ، لأن نصها يقصر تطبيقها على من يخالف قرار تحديد الايجار وتوزيعه ، ولأن المالك يعتبر مخالفا هذا القرار اذا رفض أن يخفض الأجرة مستقبلا . أما اذا لم يرفض ذلك بل نفذ قرار التخفيض ابتداء من تاريخ صدوره ولكنه عجز أو امتنع عن رد الفروق المتجمدة ، فان ذلك لا يعتبر مخالفة لقرار التخفيض بل قعودا فقط عن أداء دين مدنى ثبت فى ذمته بمقتضى القرار المذكور ، فتسرى عليه أحكام القانون العام من حيث التنفيذ به بموجب سند قابل التنفيذ ومن حيث امكان المقاصة وسلطة القاضى فى منح نظرة الميسرة الخ .

فان كان المستأجر صاحب الحق فى الفروق المتجمدة قد انتهت اجارته وترك العين المؤجرة ، حق له أن يحصل على حكم من المحكمة العادية بهذه الفروق (١٣٥) وأن ينفذ بها على أموال مدينه (المالك) بكافة الوسائل ، وبخاصة بتوقيع الحجز تحت يد المستأجرين الآخرين على ما يستحق فى ذمتهم للمالك • غير أنه اذا كان فى الزام المالك برد هذه الفروق كلها دفعة واحدة — وبخاصة اذا طالت المدة المستحقة عنها الفروق أشهرا عديدة — ارهاق شديد ، فيجوز للقاضى أن يأمر بتقسيط تلك الفروق على عدة آجال وفقا للمادة ٢/٣٤٦ مدنى اذا استدعت حالة المالك ذلك ولم يلحق المستأجر السابق من هذا التأجيل ضرر جسيم •

وكذلك الحال بالنسبة الى المستأجر صاحب الحق فى الفروق المتجمدة الذى لايزال شاغلا العين المؤجرة • غير أن هذا المستأجر لأنه تنشأ فى ذمته ديون بالأجرة المستقبلة فى أول كل شهر يكون من حقه وفقا للمادة ٣٦٢ مدنى أن يتمسك بالمقاصة بين تلك الفروق وديون الأجرة الجديدة اذا كان القاضى لم يحكم برد الفروق فورا ومنح المالك نظرة الميسرة لأن الفقرة الثانية من المادة ٣٦٢ المذكورة تقضى بأن « لا يمنع المقاصة أن يتأخر ميعاد الوفاء لمهلة منحها القاضى أو تبرع بها الدائن » ، ومؤدى ذلك أن يستوفى المستأجر الفروق المستحقة له من كامل الأجرة المستحقة عليه لمدة قد تبلغ عدة شهور متوالية يمتنع على المالك فى أثنائها تحصيل شىء من الأجرة • وقد يكون فى ذلك ارهاق شديد له ، خصوصا بالنسبة الى المالك الذى لا مورد له يعيش منه سوى ذلك الايجار • وسيجىء أن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد رفع مثل هذا الارهاق بالنسبة الى كل من المالك والمستأجر فى حالتى تقدير القيمة الايجارية بالزيادة أو بالنقص عن المتفق عليه فى العقد بأن نص فى المادة ١٥ منه على أداء الفرق المتجمد مقسطا على أقساط شهرية لمدة

---

(١٣٥) فى هذا المعنى تفسير تشريعى رقم ١٩٦٥/٥ بتاريخ ٢٣ مارس ١٩٦٥ .

مساوية للمدة التى استحق عنها هذا الفرق (١٣٦) •

أما ان كان الحساب الذى قامت به اللجنة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ قد أدى بها الى قيمة ايجارية أكثر من القيمة المتفق عليها فى العقد ، فقد ثار التساؤل عما اذا كان يحق للجنة تحديد أجرة أزيد من الأجرة المتفق عليها وماذا يكون أثر هذا التحديد بالزيادة •

وعندى أنه مادام المشرع قد عين أسسا قانونية لحساب الأجرة وليس من بينها اتفاق العاقدين أصلا ، فلا مناص للجنة من التزام هذه الأسس ومن الأخذ بنتيجتها مهما فاقت الأجرة الاتفاقية (١٣٧) • ومع أن اللجنة تملك فى تطبيق هذه الأسس سلطة تقدير واسعة تسمح لهـا باعتماد التكاليف التى قدم المالك بيانها اذا كانت هذه التكاليف أقل مما تقدره هى ، فانها متى اعتمدت تقديرا معينـا للتكاليف التزمت به فى حساب القيمة الايجارية وفقا للمادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وتعين عليهـا أن تأخـذ بنتيجة هذا الحســاب ولو جاوزت الأجــرة الاتفاقية •

وفى هذه الحالة لا تسرى زيادة القيمة الايجارية على المستأجر المتعاقد على أجرة أقل طوال مدة اجارته (١٣٧مكرر) باعتبار أن المالك ارتضى الأجرة الأقل (١٣٨) ، ما لم يكن قد تحفظ فى عقد الايجار ونص على أن الأجرة المتفق عليها هى تحت النقص والزيادة حسب قرار لجنة

---

(١٣٦) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٥ .

(١٣٧) قرب فى هذا المعنى السنهورى جـ ٦ ص ٩٩١ .

(١٣٧مكرر) نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٦٩ — ٣١٧ .

(١٣٨) بشرط أن يكون رضاه بذلك غير مشوب بعيب يفسده كالغلط ولو كان غلطا فى القانون (فى هذا المعنى استئناف القــاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق) .

تقدير القيمة الايجارية (١٣٩) ، فحينئذ يجوز له رفع الأجرة الى الحد الذى قررته اللجنة بأثر رجعى من تاريخ بدء الاجارة (١٤٠) • ويجوز أن يستفاد هذا التحفظ ضمنا من ظروف التعـاقد كما لو كان الايجار أبرم قبل أن يتم تشطيب المبنى كله وملحقاته وزخرفته وكساء المدخل والسلالم بالرخام الخ •

وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر اذا استمر فى شغل العين المؤجرة أن يقسط الفرق المتجمد فى ذمته للمؤجر على عدد من الأشهر المتتـالية والماثلة للمدة التى استحق عنها ذلك الفرق • فاذا رغب فى اخلاء العين فى أى وقت قبل أن يكون قد وفى بذلك الفرق كله ، ألزم بأداء الباقى منه فورا قبل اخلاء العين المؤجرة (١٤١) •

فان لم يكن المؤجر قد أبدى مثل هذا التحفظ ، فانه يتقيد بالأجرة الاتفاقية طوال مدة العقد (١٤٢) ، ويجوز له بعد انقضاء مدة هـذا العقد رفعها الى الحد الذى قررته اللجنة سواء بالنسبة الى المستأجر نفسه أو الى أى مستأجر تال (١٤٣) •

---

(١٣٩) أو اذا كان قد آلتزم فى العقد القيمة الايجارية التى قدرتها الجهة المشرفة على شئون التنظيم عند منحه ترخيص البناء كما يقضى بذلك القانون ٥٢/١٩٦٩ •

(١٤٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٦٣٤ سنة ٨٨ ق •

(١٤١) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣١ عن الحكم الذى ورد فى هـذا الشأن فى المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ •

(١٤٢) نعمان جمعة ص ١٣٩ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٢ مكرر •

(١٤٣) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ ص ٩٩١ ، وقرب العطار ص ١٦١ ، وأنظر فى هذا المعنى طنطـا الابتدائية (الدائرة السادسة برئاسة المستشار حنا حماية) فى ٣٠ أبريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى وقد جاء فيه أنه من المقرر طبقا للمادة ٢ من القانون ١٢١/١٤٧ أنه لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر — ولو عند انتهاء المدة المتفق =

= عليها فى العقد — الا لاحد الاسباب المنصوص عليها فى هذه المادة . وبمقتضى هذا النص فان الايجار لا ينتهى بانتهاء مدته وانما يمتد بحكم القانون ويترتب على ذلك أن المؤجر يكون له الحق فى طلب زيادة الاجرة الى الحد الاقصى فى مدة الامتداد اذا كانت الاجرة المتفق عليها بالعقد اقل من هذا الحد المسموح به ، سواء كان العقد محدد المدة من بادىء الامر ، أم كان غير محددها وتحدد بعد ذلك بمواعيد دفع الاجرة طبقا للقانون ، وسواء كان التنبيه بالاخلاء ضروريا لانهاء العقد أم كان غير ضرورى (واشار الحكم الى الوسيط للسنهورى جـ ٦ مجلد ٢ ص ١٠٤٥ و ١٠٤٦) .

ثم جاء فيه عقب ذلك قوله « ومن المقرر فى هذا الصدد انه بعد أن تحدد لجنة التقدير لكل وحدة من وحدات المبنى المختلفة قيمتها الايجارية تكون هذه القيمة هى الحد الاقصى للاجرة ، فلا يجوز للمالك ان يتقاضى أجرة تزيد على هذا الحد سواء أثناء مدة الايجار الاصلية أو اثناء امتداد الايجار بحكم القانون . واذا خلت هذه الوحدة واعيد تأجيرها لمستأجر جديد ، وجب التزام هذا الحد الاقصى للاجرة ، ويجوز للمالك فى جميع الاحوال أن ينزل عن هذا الحد الاقصى للاجرة ، فيلتزم بما تم الاتفاق عليه من أجرة اقل من الحد الاقصى طوال مدة الايجار الاصلية . فاذا انقضت هذه المدة وامتد الايجار بحكم القانون جاز للمالك أن يرفع الاجرة الى الحد الاقصى . فاذا أراد المستأجر البقاء وجب أن يدفع الزيادة ، والا كان عليه أن يخلى العين المؤجرة (واشار الحكم أيضا الى الوسيط للسنهورى جـ ٦ ص ٩٩١) ، الا أن هذا الحكم الاخير وهو طلب زيادة الاجرة بعد انقضاء مدة العقد الاصلية قاصر على حالة امتداد العقد بحكم القانون . أما فى حالة الامتداد الاتفاقى فلا يجوز للمؤجر ذلك .

« ولما كان الثابت من وقائع الدعوى أن العقد غير محدد المدة وأن المدعين لم يوجهوا اى تنبيه بالاخلاء الى المدعى عليهما وأن الانذار الموجه منهم بتاريخ ١٩٦٨/١/٣٠ لم يتضمن سوى المطالبة بالاجرة على اساس ٥٧ جنيها و ٢٥٠ مليما دون التنبيه بالاخلاء ، الامر الذى يترتب عليه بقاء العقد ممتدا . وهذا الامتداد يعد امتدادا اتفاقيا بين الطرفين طبقا لشروط العقد طالما لم يحصل تنبيه بالاخلاء . ويترتب على ذلك أن المدعين لا يستفيدون من حكم الامتداد القانونى فيما يتعلق بطلب زيادة الاجرة على النحو السالف الاشارة اليه ويكون استنادهم على هذا الامر على غير اساس » .

وقد تأيد هذا الحكم فى الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق استئناف طنطا مدنى بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ برئاسة المستشار يونس على ثابت وقد جاء فيه أنه لما كان المستأنفان قد أقاما دعواهما بالاستناد الى القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى حصل فى ظله التعاقد وكان ذلك القانون على ما خلصت اليه المحكمة آنفا لا يمنحها حق رفع القيمة الايجارية المتفق عليها حتى ان كانت الى الحد الذى حددته لجنة تقدير الايجارات باعتباره الحد الاقصى فى التقدير . ومن ثم =

وفى جميــع الأحوال لا يكون قرار اللجنة نهــائيا ، بل هو قابل للطعن فيه أمام مجلس المراجعة .

١٠٥ — الطعن فى قرار اللجنــة أمام مجلس المراجعــة وأثره — تنص المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ على أن « يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ . ويشترط لصحة انعقــاد المجلس حضــور الرئيس وأربعــة أعضــاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان ، وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس (١٤٤) .

= يكونان غير محقين فى طلب زيادة القيمة الايجارية على هذا الاساس وبالتالى عدم الزام المستأنف ضدهما بتلك الفروق المطالب بها تبعا لذلك التعديل .

(١٤٤) وتنص الفقرة الرابعة من المادة الخامسة المذكورة على أن : « يشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الاتية ، اما نقدا أو بحوالة بريدية :

(أ) ١٠٪ من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الايجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الايجار .

(ب) واحد فى المائة ١٪ من قيمة الايجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الايجار على الوحدات .

(ج) ١٠٪ من قيمة ايجار شهر واحد بحد أدنى جنيه فى حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عنــد الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا ، فلا يرد شىء من التأمينات المذكورة وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة » .

ويبين من ذلك أن هذا التأمين قد يبلغ عدة مئات أو عدة آلاف من =

وتنص المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أن يشكل فى كل مديرية أو محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، ومن ثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به يعينهم وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه لمدة سنتين ، وتكون الرئاسة لعضو من الموظفين ... ولا يجوز الجمع بين عضوية لجنة التقدير ومجلس المراجعة .

ويخلص من هذين النصين أن مجالس مراجعة تحديد ايجار المبانى وفقا لأحكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المختصة بنظر الطعون التى تقدم فى قرارات لجان تحديد ايجار المبانى المذكورة يتكون كل منها من تسعة أعضاء أحدهم قاض وله الرئاسة واثنان من المهندسين الموظفين وثلاثة من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى وثلاثة من كبار ملاك المبانى بالمدينة أو البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به .

ولا يجوز أن يجمع الشخص الواحد بين عضوية لجان التقدير وعضوية مجلس المراجعة (المادة ١٥/٤ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤) . وتفريعا على ذلك لا يجوز لمن اشترك فى لجنة التقدير فى تحديد ايجار مكان معين أن يشترك فى مجلس المراجعة عند نظر الطعن فى ذلك التحديد الأول الذى صدر من اللجنة باشتراكه فيها .

ويشترط لصحة انعقاد مجلس المراجعة حضور الرئيس وأربعة

= الجنيهات فى العمائر الكبيرة وقد جعل رده او مصادرته منوطا بفصل مجلس المراجعة فى التظلم .

أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان للمجلس طبقا للتشكيل المنصوص عليه فى المادة الخامسة من القانون (١٤٥) ، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين • وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس (المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣) •

وتنص المادة ٢/٥ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على أنه « يجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة للمالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، وبالنسبة للمستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول » •

---

(١٤٥) فاذا صدرت قرارات من مجلس المراجعة فى جلسة لا تتوافر فيها شروط صحة انعقاده ، كانت تلك القرارات منعدمة وتعين على المحاكم الا تعتد بها ، ووجب على ذوى الشأن استصدار قرارات جديدة من المجلس منعقدا انعقادا صحيحا .

انظر فى ذلك فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئة قناة السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٣٨ منشورة فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب جـ ١ سنة ١٩٧٧ هامش ص ٤٥٣ .

قرب ايضا القرار التفسيرى رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ .

وقضت محكمة النقض بأنه متى كان القرار الصادر من مجلس المراجعة خارجا عن حدود ولايته فلا تكون له حجية أمام المحكمة المختصة ويعتبر كأن لم يكن بحيث يكون للمحكمة ذات الولاية — اذا ما رفع اليها النزاع — أن تنظر فيه كأنه لم يسبق عرضه على المجلس المشار اليه (نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٦ سنة ٤٣ ق) .

وقد اثار صدور القانون ١٩٦٥/٧ الذى سيجىء ذكره فى نبذة ١٠٦ وما بعدها والذى قضى بالاستغناء عن فصل مجلس المراجعة فى التظلمات التى لم تزل معروضة عليه وقت صدور ذلك القانون اكتفاء بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، اثار هذا القانون مسألة رد التأمينات التى سبق تقديمها مع هذه التظلمات التى لم يفصل فيها والتى استغنى نهائيا عن الفصل فيها ، فأفتت ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف ١١/١٥/٣٨ بوجوب رد التأمينات المذكورة ، وقد نفذت المحافظات ذلك فعلا .

وبناء على ذلك يلزم تقديم التظلم من قبل المالك أو أى مستأجر شاغل لاحدى الوحدات بالمبنى وقت صدور القرار فى خلال ستين يوما من تاريخ وصول اخطار اللجنة اليه أو الى موطنه • والعبرة فى موطن المالك بالمبين فى اقراره المقدم للجنة وفى موطن المستأجر بالمبين فى عقد الايجار •

ولأن الغرض من تعيين بدء هذا الميعاد من تاريخ وصول اخطار اللجنة الى المالك أو الى موطنه أن يبدأ هذا الميعاد من وقت علم المالك الحقيقى أو المفترض بقرار اللجنة ، فانه يبدأ أيضا من وقت ثبوت علم المالك بهذا القرار علما يقينيا من أى طريق آخر : كما لو امتنع المستأجر عن سداد الايجار حتى يستنفد الفروق التى استحقت له عن المدة السابقة بموجب قرار اللجنة وثبت علم المالك بسبب امتناع المستأجر هذا (١٤٦) •

واذا كانت الوحدة السكنية لم يسبق شغلها قبل صدور قرار اللجنة ، فيجوز لأول مستأجر لها التظلم من ذلك القرار خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد ايجاره اذا ثبت علمه وقت نفاذ عقده بصدور تقدير اللجنة (المادة ٥ من القانون ١٩٦٢/٤٦ معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) •

ومتى نازع أول مستأجر للوحدة فى تقدير الأجرة أمام مجلس المراجعة وأصدر المجلس قراره فى هذه المنازعة ، فان هذا القرار يعتبر التحديد النهائى للقيمة الايجارية للوحدة المؤجرة اليه بقطع النظر عما يكون المجلس المذكور قد أصدره من قرارات سابقة فى منازعات مقدمة من نفس المالك أو من سائر مستأجرى العقار ذاته (١٤٧) •

---

(١٤٦) فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٩٣٩ حصر ١٩٦٩ بتاريخ ١٩٦٨/٧/١٦ •

(١٤٧) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان =

واذا كان أول مستأجر شغل الوحدة السكنية قد أخلاها قبل صدور قرار اللجنة ، فانه قد تكون له مصلحة فى الطعن فى قرارها لتخفيض الأجرة عن مدة شغله العين واسترداد الفرق عن تلك المدة ، أفيجوز له بالرغم من اخلائه العين أن يطعن فى قرار اللجنة ؟

الظاهر أنه لا يجوز له ذلك لأن القانون لم يثبت هـذا الحق الا للمالك والمستأجر ، ولأن المستأجر السابق قد زالت عنه صفة المستأجر للعين المؤجرة التى تخوله الطعن فى تقدير اللجنة • ومما يؤيد ذلك أن المادة ٨ من القرار الوزارى رقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ قضت بابلاغ قرار اللجنة الى المالك والى المستأجرين الشاغلين للمبنى وقت صدور القرار ، ولم توجب ابلاغه الى المستأجرين السابقين مع أن المفروض وفقا للمادة الثانية من القرار الوزارى المذكور أن المالك أخطر عنهم فى حينه وذكر أسماءهم وعناوينهم بحيث يكون من الميسور للجنة ابلاغهم قرارها لو أن المشرع قضى بذلك •

ولا يقـدح فى ذلك ما تقـدم فى نبـذة ٥٣ بشأن الأماكن الخاضعة للقوانين السـابقة على القـانون ٤٦ لسـنة ١٩٦٢ من أن المستأجر السابق يجوز له طلب خفض الأجرة واسترداد الفرق حتى بعد انقضاء العلاقة التأجيرية بينه وبين المؤجر ، ذلك أن حق طلب خفض الأجـرة وفقا للقوانين السابقة حق مقرر بصفة أصلية لمصلحة المستأجر الذى دفع أجرة تجاوز الحد الأقصى المسموح به قانونا ليسترد ما دفعه زيادة عما يجب ولأن استعمال هذا الحق لا يتطلب سوى تطبيق الخفض الذى قضى به القانون على أجرة الوحدة السكنية التى كان هـذا المستأجر يشغلها • أما حق الطعن فى تقدير اللجنة المنصوص عليها فى القـانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فانه يخول صاحبه المناقشة فى تقدير اللجنة لقيمـة

والمرافق والحكم المحلى وقناة السويس (ملف ٢٠/٢٢/٣٨ — ٦٢٣ فى ٢٣ مارس ١٩٦٦) •

الأرض ولتكاليف المبنى كله بجميع وحداته ، فلا يسمح به الا لمن تكون له مصلحة مستمرة تبرر تخويله حق مناقشة اللجنة ذاتها فى هذه المسائل الهامة (١٤٨) •

ويكون تقديم التظلم بطريق الايداع فى سكرتارية مجلس المراجعة مقابل ايصال أو بالبريد المسجل بعلم الوصول • وفى الحالة الثانية يعتبر التظلم مقدما من تاريخ تصديره من مكتب البريد (المادة ٢/٩ من القرار الوزارى) (١٤٩) •

ولأن التظلم يشكل خصومة بين المالك والمستأجرين ، فقد جرى العمل على أن يخطر المستأجرون بتظلم المالك وأن يخطر المالك بتظلم أى من المستأجرين وكذلك سائر المستأجرين (١٥٠) • ويكون قرار

---

(١٤٨) ويمكن ان يقال بالعكس من ذلك ان اطلاق القانون لفظ المستاجر يجعله شاملا كل مستاجر ولو كان قد انقضت اجارته وترك العين المؤجرة ، وان سكوت المادة ٨ من القرار الوزارى عن ايجاب ابلاغ القرار الى المستاجر الذى ترك العين لا يفيد قصد حرمان هذا المستاجر من حق التظلم ، وانما هو راجع الى ان الغالب ان المستاجر السابق يكون عنوانه المبين فى الأخطار المقدم الى اللجنة فى المكان الذى كان يشغله فى ذلك الوقت . فاذا ما تركه أصبح عنوانه الجديد مجهولا للجنة ، وأن القرار الوزارى قد استعاض عن اخطار مثل هذا المستاجر باجراءات النشر التى أوجبتها المادة ٨ منه ، وانه لا داعى للمغايرة فى معاملة المستاجر السابق فى تطبيق أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وفى تطبيق القوانين السابقة .

(١٤٩) فاذا قدم التظلم بغير الطريقة المذكورة او بعد الميعاد المحدد لذلك قانونا ، تعين الحكم بعدم قبوله وأصبح قرار اللجنة حصينا من الالغاء أو التعديل ، ما لم يكن العيب الذى شابه ينحدر به الى درجة الانعدام (المحكمة الادارية العليا ١٠ ابريل ١٩٧١ فى القضية رقم ٨٧٩ سنة ١٢ ق ، مجلة العلوم الادارية السنة ١٤ (١٩٧٢) العدد الاول ص ١٨٦ و ١٨٧) .

(١٥٠) قضت المحكمة الادارية العليا بتاريخ ١٠ ابريل ١٩٧١ فى القضية رقم١٠٧٧ سنة ١٤ ق بأن ليس فى القانون ما يوجب أخطار مالك العقار الذى لم يتظلم بأن تظلما قد رفع من المستأجر أو بتاريخ جلسة مجلس المراجعة المحددة لنظر هذا التظلم . فلا يعتبر اغفال اخطاره بذلك اغفال اجراء جوهرى يترتب عليه بطلان قرار مجلس المراجعة ، وهو حتى بفرض =

مجلس المراجعة اذا تعلق بالقيمة الايجارية للمبنى حجة على المالك والمستأجرين جميعا ، أما اذا كان التظلم مقدما من بعض المستأجرين بشأن توزيع القيمة الايجارية على وحداتهم ، فلا داعى لاخطار سائر المستأجرين به ولا يكون للقرار الذى يفصل فيه حجية الا بالنسبة للمالك والمستأجرين المتظلمين فقط دون سائر المستأجرين (١٥١) ، ما لم يكن تعديل القيمة الايجارية لوحدات المستأجرين المتظلمين يقتضى تعديل القيمة الايجارية لوحدات غير المتظلمين .

ولا يترتب على الطعن فى قرارات اللجان وقف تنفيذها (المادة ٥/٣ من القانون) . فاذا كانت اللجنة خفضت الأجرة ، فان الخفض يسرى ، كما تقدم ، من وقت بدء تنفيذ عقد الايجار (١٥٢) ، ويجوز للمستأجر بالرغم من طعن المالك فى قرارها أن يطلب رد الفرق عن المدة الماضية كلها أو أن يستقطعه من أجرتها عن الأشهر التالية على الوجه الذى تقدم دون انتظار لقرار مجلس المراجعة (١٥٣) .

وقد قصد المشرع بذلك مصلحة المستأجر من حيث تعجيل افادته من التخفيض . غير أن هذا الحكم سلاح ذو حدين ، اذ يحتمل أن مجلس المراجعة يلغى قرار الخفض ويعيد الأجرة الى ما كانت وأن لا يتم ذلك الا بعد مضى عدة أشهر ، فتتراكم الفروق على المستأجر وقد يؤدى ذلك الى عجزه عن وفائها ، الأمر الذى يسوغ للمالك اخلاءه من العين لاخلاله بوفاء الأجرة فضلا عن ملاحقته بالتنفيذ بالفروق المتجمدة .

= أنه يعيب قرار المجلس ، فانه لا ينحدر به الى درجة الانعدام (مجلة العلوم الادارية ١٤ سنة ١٩٧٢ العدد الاول ص ١٨٧ و ١٨٨) .

(١٥١) فى هذا المعنى اللجنة الاولى للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع — بجلسة ٢٩ أكتوبر ١٩٦٨ ، ادارة الفتوى والتشريع للادارة المحلية بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٨/٢٢/٢٨ — ١٠٧٥ وبتاريخ ١٩ نوفمبر ١٩٦٨ ملف ٢٩/٢٢/٣٨ — ١٠٩٤ .

(١٥٢و١٥٣) انظر نبذة ١٠٤ .

وقد تقدم أن المشرع عالج ذلك فى المادة ١٥ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ بايجاب استيفاء كل من المؤجر والمستأجر الفروق المتجمدة له على عدة أقساط شهرية يقدر كل منها بمقدار الفرق عن شهر واحد وذلك فى كل شهر من الشهور التالية حتى يستوفى تلك الفروق كلها .

ويصدر المجلس قراره فى التظلم خلال شهرين من تاريخ تقديمه (المادة ١١ من القرار الوزارى) .

ويتضمن قراره الأسباب التى بنى عليها ، ويبلغ الى المتظلم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، كما ينشر فى المكان المعد للاعلانات فى مقر مجلس المراجعة وذلك لمدة شهرين من تاريخ صدوره ، ويكون لكل ذى صفة حق الاطلاع على قرار المجلس بعد أن تتثبت الجهة الادارية المختصة من صفته (المادة ١٢ فقرة ٢ و ٣ من القرار الوزارى) .

ومتى صدر قرار مجلس المراجعة ، فانه يحدد أجرة كل من الوحدات السكنية التى يشتمل عليها البناء بصفة نهائية (١٥٣مكرر) ، فلا يجوز لأى مستأجر جديد أن ينازع فى الأجرة التى حددها قرار المجلس بمقولة انه لم يكن يشغل العين وقت صدور ذلك القرار وانه لم تتح له فرصة الطعن والمناقشة (المادة ٥/٧ من القانون) . وكذلك لا يجوز لمن تنتقل اليه ملكية العقار بعد صدور قرار مجلس المراجعة أن ينازع فى الأجرة التى حددها هذا المجلس أو أن يطلب زيادتها بمقولة انه لم يكن طرفا فى اجراء تحديد القيمة الايجارية ، وذلك لأن تحديد القيمة الايجارية الذى يتم وفقا للقانون يلصق بالعين ذاتها بقطع النظر عن شخصية مالكها أو مستأجرها . فيظل هذا التحديد نافذا مهما تغير بعدئذ شخص المستأجر أو شخص المؤجر ، ولذلك يوصف تحديد القيمة

(١٥٣مكرر) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ .

الايجارية بأنه تحديد عيني وليس شخصيا ، أى أنه يرد على أجرة العين بالنسبة الى الكافة (١٥٤) • ويحتج به على المالك الجديد للعقار الذى تلقى

---

(١٥٤) استئناف القاهرة الدائرة ١٣ مدنى بتاريخ ٢٠ يناير ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥١٥٧ سنة ٩٠ ق .

وقد أخذ بهذا المبدأ أيضا حكم استئناف القاهرة (الدائرة ٢٩ ايجارات) بتاريخ ٢٧ مايو ١٩٧٩ فى الاستئناف رقم ٢٨٢ سنة ٨٥ ق وان رفض تطبيقه على الدعوى التى صدر فيها لاختلاف العين محل النزاع عن العين التى سبق صدور حكم بتقدير أجرتها وقد جاء فيه قوله :

« ومن حيث انه عن الدفع المبدى من المستانف بعدم جواز نظر الدعوى لسبق الفصل فيها ، فان الدفع به يؤسسه على أن مبدأ عدم التخفيض حسم بحكمين نهائيين حائزين قـوة الامر المقضى فيه فى الاستئنافين رقمى ٤٢١ و ٧١٧ سـنة ٨٥ ق ، ذلك ان المسألة الكلية الشاملة واحـدة فى كل من الحكمين المشار اليهما وفى النزاع المطروح اخذا بمبدأ عينية الاجرة . وهذا الدفع بلا ريب واجد مجاله امام هذه المحكمة (وهى محـكمة احالة بعـد النقض) ولكنه دفع مردود بالقاعدة الاصولية التى تقضى بأن الأحكام المدنية لها حجية قاصرة على اطارفها وفيما تنازعوا فيه وفيما فصلت فيه المحكمة ، لما كان ذلك وكان الحكمـان المحتج بقوتهما صـادرين فى خصومة لم يكن المستأنف عليه طرفا فيها ، وكان لا محل للاعتداد بما جرى عليه العـرف اصطلاحا بمبدأ عينية الاجرة لان ذينك الحكمين لم يكن محلهما العين المؤجرة مثار النزاع القائم ، فان الاحتجاج بهما دعامة للدفع لا يغنى المستأنف فى شىء ، مما تخلص معه المحكمة الى رفض هذا الدفع .

ويبين من أسباب هذا الحكم أنه سلم بما جرى عليه العرف اصطلاحا بمبدأ عينية الاجرة ، وانما رفض تطبيقه لاختلاف العين مثار النزاع المطروح عليه عن العينين اللتين صدر فى شانهما الحكمان السابقان . وفى ذلك قد غفا الحكم عما استند اليه المستأنف من أن ثمة مسالة كلية شاملة واحدة فى كل من الحكمين السابقين وفى النزاع المطروح ، تلك هى ان الاعيان الثلاثة المشار اليها — بما فيها عين النزاع القائم — هى ثلاث شقق فى عقار واحد تشترك جميعها فى خصائص معينة ، منها حق المستأجر فى ايواء سيارته فى الجراج العام المملوك للمؤجر والكائن بأسفل العمارة مع ما يتبع ذلك من حراسة السيارة وتنظيفها وادخالها واخراجها الخ ... وقد قرر الحكمان السابقان أن اقتران هذه المزايا بايجار الشقة والاتفـاق على أجرة شـاملة لايجار الشقة ومقابل تلك المزايا ينأى بالاجرة عن التحديد القانونى وهمـا يعتبران قد فصلا بذلك فى مسألة كلية شاملة لايجار الشقق الثلاث الكائنة بعقار واحد والتى يحق لمستأجر كل منها ايواء سيارته بجراج العمارة ولعل الحكم لو التفت الى ذلك لتغير وجه الرأى لديه .

وقد طعن فى هذا الحكم بالنقض فى الطعن رقم ١٤٦٨ سنة ٤٨ ق . =

الملك قبل صدور حكم تحديد الأجرة ضد المالك السابق ولو لم يكن المالك

= وقارن فى شأن التسليم بمبدأ عينية الاجرة مع تقييده استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٩٧٢ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله :

وحيث ان الاحكام كالعقود لا تسرى الا على أطرافها الممثلين فيها ، وحجيتها نسبية وقاصرة على أطرافها دون سواهم ، وتحديد الاجرة القانونية — وان كان وفقا لقوانين ايجار الاماكن المتعاقبة يتعلق بالنظام العام بحيث لايجوز الاتفاق على أجرة تزيد عن الحد الاقصى المقرر قانونا — الا أن لكل ذى شأن التمسك بكل ما لديه من ادلة توصل الى تحديد ذلك الحد الاقصى وفقا للاسس التى تقررها القوانين المنطبقة على واقعة النزاع ، فلا يؤخذ أى منهم بتحديد تقرر فى حكم لم يمثل فيه ، واذ كان الحكم الصادر فى الدعوى رقم ٨٢٥ سنة ١٩٧١ قد صدر فيما بين محمد عبد الرحمن السحرى والسيد الخفيف ولم يكن أى من أطراف النزاع الحالى ممثلا فيه ، فان حجية هـذا الحكم تكون قاصرة على أطرافه ، فلا تتعدى تلك الحجية الى اطراف النزاع الحالى ، وبالتالى فلا يعتبر التحديد الوارد بذلك الحكم حجة تمنع المستأنفين من معاودة مناقشة الاجرة القانونية للعين المؤجرة والتدليل على أنها تزيد أو تقل عن الاجرة التى حددها الحكم السابق والذى لا يعدو أن يكون فى هذا الخصوص قرينة تقبل اثبات العكس . ولا يغيـر هذا النظر والقول بعينية تحديد الاجرة وتعلقها بالعين والتزام ذوى الشأن بها — دون اعتبار لتغيير أطراف العلاقة الايجارية — ما ورد بنص المادة ٤/١٢ من ق ١٩٦٩/٥٢ من اعتبار الحكم الصادر بتحديد الاجرة ملزما للمالك والمستأجرين ولو لم يكن أى من الاخيرين قد مثل فى الدعوى اذ هذا الحكم يعد حكما خاصا خرج به المشرع عن قاعـدة نسبية الاحكام ، فلا يسرى الا على ما شرع له ، وهـو الحكم الصادر فى طعن على تقـدير لجان التقـدير المنشأة طبقا للقـانون ١٩٦٩/٥٢ .

وواضح من هذه العبارة الاخيرة أن الحكم قد سلم بمبدأ عينية الاجرة ، مع قصره على الاجرة التى تحددها المحكمة فى الطعن على تقدير لجان تحديد الاجرة ، وانه لا يرى سحب ذلك على تحديد الاجرة القانونية فى غير ذلك من الاحوال اى فى الاحوال التى تحدد المحـكمة الاجرة فيهـا بتطبيق القانون الواجب التطبيق عليها ، مع أن الحكمة واحدة فى جميع الاحوال وهى أن الاجرة القانونية متى ثبتت بأى شكل ، فانها تلصق بالعين وتصبح هى الاجرة القانونية بالنسبة لكل من يتعامل بالتأجير او الاستئجار فى هذه العين ، فمن غير السائغ أن يأتى مستأجر جديد لعين معينة تحددت أجرتها القانونية بحكم صدر فى مواجهة المستأجر السابق ، أن يأتى المستأجر الجـديد بعـد أن استقرت أجرة تلك العين بذلك الحكم عدة سنوات وأن يرفع دعوى جديدة يثير فيها البحث من جديد حول تحديد أجرة تلك العين .

الجديد قد مثل فى دعوى تحديد الأجرة (١٥٥) • وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ٢٧/٦/١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق قررت فيه أن مؤدى المادة ٥ من ق ٤٦/١٩٦٢ التى أباحت لكل من المالك والمستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أن الشارع قد جعل تقدير أجرة العين المؤجرة لصيقا بها ، فاذا صار هذا التقدير نهائيا أصبح غير جائز للمستأجر الذى تم التأجير أثناء استئجاره أو لأى مستأجر لاحق — وبالتالى للمؤجر — العودة الى المنازعة فيه (١٥٥مكرر)•

١٠٥ مكرر — نهائية قرار مجلس المراجعة وعدم دستورية النص على عدم قابليته لأى طعن — والأصل أن قرار مجلس المراجعة وفق تشكيله واختصاصه الأصليين فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يعتبر قرارا قطعيا صادرا بصفة نهائية من جهة ادارية ذات اختصاص قضائى فلا يجوز الرجوع فيه ولا يخضع لموافقة أو اعتماد أية جهة رئيسية أخرى مهما علت ، بمعنى أن مجلس المراجعة — فى هذه الناحية من الاختصاص — لا يخضع للنظام الرئاسى الذى يعطى للرئيس سلطة

---

(١٥٥) نقض مدنى ٥ يناير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٧٤ — ٤٤ وقد جاء فيه « اذ كان الحكم المطعون فيه اعتد بأجرة العين التى حددها الحكم الصادر فى الدعوى المرددة بين المستاجر والمالك السابق باعتبارها الاجرة القانونية للعين والمحددة بحكم نهائى قبل المالك السابق دون الاجرة الاتفاقية الواردة بعقد الايجار المبرم بين الطاعن والمطعون عليه وذلك لزيادتها عن الاجرة القانونية ، وكان الحكم على ما افصح فى اسبابه لم يعول على أن للحكم الصادر فى الدعوى آنفة الذكر حجية على الطاعن لانتقال ملكية العين اليه قبل صدور حكم تحديد الاجرة دون أن يمثل فيها — ولم يقم قضاءه على هذا الاساس ، وانما اتخذ مما جاء به دليلا على الاجرة القانونية للعين ، فان ما ينعى به الطاعن فى هذا الصدد — من اعتداد بحكم تحديد الاجرة قبله — لا يصادف محلا من قضاء الحكم .

(١٥٥مكرر) نقض مدنى ٢٧ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٤٧ سنة ٤٧ ق مشار اليه فى الدناصورى وعكاز ط ٣ ص ٤٢٥ . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدني ٢٦ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٣٧٥ سنة ٤٩ ق و ٢٧ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٦٠ سنة ٤٩ ق ، ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٣٠٧ سنة ٤٩ ق .

تعديل وإلغاء القرارات الصادرة من الهيئة الدنيا (١٥٦) • ومن ثم فانه لا سبيل للتظلم منه وانما يكون الطعن فيه أمام محكمة القضاء الادارى وفقا للمادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ (١٥٧) الخاص بمجلس الدولة ، أى بسبب عدم الاختصاص أو وجود عيب فى الشكل أو مخالفة للقوانين أو اللوائح أو الخطأ فى تطبيقها أو تأويلها (١٥٨) •

وبعد أن عدل القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تشكيل مجلس المراجعة على الوجه الذى تقدم ، نص فى المادة ٥ فقرة ٦ منه المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على أن يكون قرار المجلس نهائيا وغير قابل للطعن • وبدهى أن ذلك ينطبق على تقدير المجلس للأجرة وعلى الأسس الحسابية التى بنى عليها هذا التقدير (١٥٩) ، وانما ذلك يفترض بطبيعة الحال أن تكون لجنة التقدير ومجلس المراجعة مختصين اختصاصا نوعيا بالحالة التى قدرا لها الأجرة ، أى أن تكون تلك الحالة مما تسرى عليه أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ • أما اذا قام النزاع على سريان هذا القانون عليها وبالتالى على اختصاص اللجنة والمجلس المذكورين ، فان قرار المجلس فى هذا الشأن لا يصح اعتباره غير قابل لأى طعن ، فيما يتعلق بموضوع الاختصاص (١٦٠) ، وذلك أسوة بأحكام محكمة الايجارات فيما يتعلق

---

(١٥٦) محكمة القضاء الادارى ٢١ يونيه ١٩٦٠ مجموعة المحكمة المذكورة ١٤ — ٣٦٥ — ٢٠٦ ، وأيضا ٢٩ ديسمبر ١٩٥٩ المجموعة المذكورة ١٤ — ١٧٦ — ٩٩ ، انظر أيضا فؤاد العطار فى القضاء الادارى سنة ١٩٦٣ ص ١٢٧ و ص ٤٥٠ ، وفتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف رقم ١٢/٢٢/٣٨ المنشورة فيما تقدم فى الهامش ١٤٥ •

(١٥٧) ويقابلها المادة ١٠/٨ من قانون مجلس الدولة الجديد رقم ٤٧ لسنة ١٩٧٢ النشرة التشريعية ١٩٧٢ — ١٠ — ص ٢٣٨٧ •

(١٥٨و١٥٩) مصر الدائرة ٢٢ فى ١٨ ديسمبر ١٩٦٨ فى القضية ٥٦٦٤ سنة ١٩٦٧ •

(١٦٠) ذلك أن نهائية قرار مجلس المراجعة وحجيته بما فصل فيه =

بمسائل الاختصاص .

وقد أصدرت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ قرارا بتفسير تشريعى رقم ٣ لسنة ١٩٦٤ بهذا المعنى نصت فى المادة الأولى منه على أن تكون قرارات مجالس المراجعة فى شأن تقدير القيمة الايجارية هى وحدها غير القابلة للطعن . أما قرارات المجلس فى شأن خضوع المبانى للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ المشار اليه فانه يجوز الطعن فيها أمام الجهات المختصة .

ومؤدى ذلك أن قرارات مجلس المراجعة أصبحت بموجب التعديل الذى أدخل على المادة ٥ فقرة ٦ من القانون ١٩٦٢/٤٦ بالقانون ١٣٣/ ١٩٦٣ لا يجوز الطعن فيها ـ باعتبارها قرارات صادرة من جهات ادارية ذات اختصاص قضائى للأسباب التى أجازت المادة ١١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٩ الخاص بمجلس الدولة الطعن بها فى مثل هذه القرارات (١٦١) ، اللهم الا بسبب عدم اختصاص مجلس المراجعة فى

= مقصورتان على المسائل التى فصل فيها فى حدود اختصاصه ، شأنه فى ذلك شأن سائر الجهات الادارية ذات الاختصاص القضائى (السنهورى فى الوسيط جـ ٢ ص ٦٤٩ وما بعدها ، استئناف مصر فى دوائرها المجتمعة فى ٣٠ أبريل ١٩٤٥ المجموعة ٣٦ ص ١٢٧ والاحكام الاخرى التى أشار اليها السنهورى) ، فاذا كان اختصاص ذلك المجلس ذاته محل منازعة ، فان قراره فيما يتعلق بالاختصاص لا تكون له ـ باعتباره صادرا من جهة ادارية ذات اختصاص قضائى غير عادى ـ أية حجية ، ولا يتمتع بعدم القابلية للطعن التى أسبغها نص القانون ١٩٦٢/٤٦ على قرارات المجلس المتعلقة بتحديد الاجرة وتوزيعها ، ولا يمنع من الطعن فيه فيما يتعلق بقضائه بالاختصاص ويرفع هذا الطعن الى محكمة القضاء الادارى باعتباره طعنا فى قرار نهائى صادر من جهة ادارية ذات اختصاص قضائى (انظر فى هذا المعنى أيضا فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وقناة السويس ملف ١٢/٢٢/٣٨ المشار اليها فيما تقدم فى هامش ١٤٥

(١٦١) وتقابلها المادة ١٠ من قانون مجلس الدولة الحالى رقم ١٩٧٢/٤٧ .

الحالة التى يكون فيها المجلس قدر القيمة الايجارية لعين لا تخضع أصلا للقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ •

وقد أدى ذلك الى تذمر كثير من المتقاضين والى رفعهم طعونا أمام محكمة القضاء الادارى ضد قرارات صادرة من مجالس المراجعـة ، استنادا منهم الى المادة ١١ من قانون مجلس الدولة المومىء اليها ، وتمسكوا فى الاستناد الى هذه المادة بعدم دستورية نص المادة ٥ فقرة ٦ من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدلة بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ الذى جعل قرارات مجلس المراجعة غير قابلة لأى طعن . فأوقفت محكمة القضاء الادارى الفصل فى الدعوى حتى تقضى المحكمة العليا فى الدفع بعـدم دستورية النص المذكور ، ورفع بعض المدعين دعواهم الى تلك المحكمة بعدم دستورية ذلك النص ، وقيدت هـذه الدعوى برقم ٥ سنة ١ ق « عدم دستورية » وقضت فيها المحكمة العليا بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ بعدم دستورية النص المذكور فيما يقضى به من عدم جواز الطعن فى قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنـة التقدير (١٦٢) •

---

(١٦٢) ونشر حكمها فى الجريدة الرسمية العدد ٥١ ص ٧٧٨ بتاريخ ٢٣ ديسمبر ١٩٧١ . وقد جاء فى أسبابه ما يلى :

« ومن حيث انه يبين من القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣٣/١٩٦٣ أن تشكيل مجلس المراجعة يغلب عليه العنصر الادارى وأنه لا يتبع الاجراءات القضائية فى نظر التظلمات التى تعرض عليه ، ومن ثم فانه يعتبر هيئة ادارية ذات اختصاص قضائي ، وتكون قراراته قرارات ادارية تخضع للطعن بالالغاء أمام مجلس الدولة بهيئة قضاء ادارى ، وذلك طبقا لنص المادة ١١ من قانون مجلس الدولة الصادر بالقـانون رقم ٥٥/١٩٥٩ ، يؤيد هذا النظر ما جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ ، من أن نهائية قرارات مجلس المراجعة لا تحول دون التجاء صاحب الحق الى القضاء الادارى للطعن على هذه القرارات بصفتها قرارات ادارية .

« ومن حيث ان المادة ٦٨ من الدستور القائم تنص على ان التقاضى حق مصون ومكفول للناس كافة ، ولكل مواطن حق الالتجاء الى قاضيه الطبيعى . ويحظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار ادارى =

وقد ترتب على قضاء المحكمة العليا بعدم دستورية النص المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ وجوب العودة الى القواعد العامة فيما يتعلق بجواز الطعن فى القرارات الصادرة من جهات ادارية ذات اختصاص قضائى أمام محكمة القضاء الادارى طبقا للمادة ١١ من القانون رقم ١٩٥٩/٥٥ الخاص بمجلس الدولة (والمادة ١٠ ثامنا من قانون مجلس الدولة الحالى رقم ١٩٧٢/٤٧)، أى ليس فقط بسبب عدم الاختصاص بل أيضا لوجود عيب فى الشكل أو مخالفة القوانين أو اللوائح أو الخطأ

= من رقابة القضاء ». وظاهر من هذا النص أن المشرع الدستورى لم يقف عند حد تقرير حق التقاضى للناس كافة ، كمبدأ دستورى أصيل ، بل جاوزذلك الى تقرير مبدأ حظر النص فى القوانين على تحصين أى عمل أو قرار ادارى ضد رقابة القضاء . وقد خص المشرع الدستورى هذا المبدأ بالذكر رغم انه يدخل فى عموم المبدأ الاول الذى يقرر حق التقاضى للناس كافة ، وذلك توكيدا للرقابة القضائية على القرارات الادارية ، وحسما لما ثار من خلاف فى شأن عدم دستورية التشريعات التى تحظر الطعن فى هذه القرارات . وقد ردد النص المشار اليه ما أقرته الدساتير السابقة ضمنا من كفالة حق التقاضى للافراد ، وذلك حين خولتهم حقوقا لا تقوم ولا تؤتى ثمارها الا بقيام هذا الحق باعتباره الوسيلة التى تكفل حمايتها والتمتع بها ورد العدوان عليها ، وأيضا حين نصت على أن المواطنين لدى القانون سواء وأنهم متساوون فى الحقوق والواجبات عامة (المادة ٣١ من دستور سنة ١٩٥٠ والمادة ٧ من دستور سنة ١٩٥٨ والمادة ٢٤ من دستور سنة ١٩٦٤) وهو ما نص عليه الدستور الدائم فى المادة ٤٠ منه . ولما كان حق التقاضى من الحقوق العامة التى كفلت الدساتير جميعها المساواة بين المواطنين فيها ، فان حرمان طائفة معينة من هذا الحق — مع تحقق مناطه — وهو قيام المنازعة فى حق من الحقوق ، ينطوى على اهدار مبدأ المساواة بينهم وبين غيرهم من المواطنين الذين لم يحرموا من هذا الحق .

« ومن حيث انه يخلص مما تقدم أن الفقرة السادسة من المادة الخامسة من القانون ١٩٦٢/٤٦ المعدلة بالقانون ١٩٦٣/١٣٣ اذ تقضى بأن القرارات الصادرة من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلمات من قرارات لجان التقدير غير قابلة للطعن فيها أمام اية جهة ، وهى قرارات ادارية ، فانها تكون منطوية على مصادرة لحق ملاك ومستأجرى المبانى الخاضعة لاحكام ذلك القانون فى الطعن فى تلك القرارات أو التقاضى بشأنها ، فضلا عن اهدارها لمبدأ المساواة بين المواطنين فى الحقوق ، مما يخالف المادتين ٤٠ و ٦٨ من الدستور القائم ، وكذلك الدساتير السابقة — على النحو المتقدم بيانه — ومن ثم يتعين القضاء بعدم دستورية شطرها المذكور » .

فى تطبيقها أو تأويلها ، وأصبح ذلك يسرى على جميع قرارات مجالس المراجعة السابقة على صدور هذا الحكم وانفتح أمامها طريق هـذا الطعن لمدة ٦٠ يوما (١٦٣) من تاريخ نشر حكم المحكمة العليا الصادر فى تاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ •

ويستثنى من ذلك — على ما جرى به قضاء محكمة النقض — الحقوق والمراكز التى تكون قد استقرت عند صدورها بحكم حاز قوة الأمر المقضى ، وهو ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٨ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون المحكمة الدستورية العليا ، واعمالا لنص المادة ٤٩/٣ من القانون المذكور التى تقضى بأن : « ••• يترتب على الحكم بعدم دستورية نص فى قانون أو لائحة عدم جواز تطبيقه من اليوم التالى لنشر الحكم ••• » (نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١١١٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « ولما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أخذ بهذا النظر وتقيد فى قضائه بحكم المحكمة الادارية العليا الصادر فى الدعوى رقم ١٩٤ سنة ١٣ ق المقضى فيها بعدم جواز نظر الطعن فى قرار مجلس المراجعة الصادر بتاريخ ١٤ يوليه ١٩٧٤ بتحديد أجرة الأعيان موضوع النزاع ، فانه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون ، ويكون النعى عليه بالتفاته عن التفرقة بين الدفع الشكلى والدفع الموضوعى غير منتج ولا جدوى منه » •

١٠٦ — حكم أجرة هـذه الأماكن وفقـا للقانون ١٩٦٥/٧ — رأى المشرع بعد ثلاث سنوات من تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ أن تقدير أجرة المبانى المستحدثة واستقرارها ارتبطا بعمل لجان التقدير ومجالس المراجعة وأن هذا العمل قد سار ببطء شديد حتى أن عـدد الحـالات المتراكمة أمام اللجان فى محافظة القاهرة وحدها فى أوائل سنة ١٩٦٥

---

(١٦٣) الطعن يكون وفقا لقانون مجلس الدولة وفى الميعاد الذى حدده وهو ٦٠ يوما .

أربى على ٢٥٠٠٠ حـالة ، مضى على بعضهـا أكثـر من سنتين ، ظل المستأجرون العديدون خلالهـا يدفعون الأجور المرتفعـة التى غالى المؤجرون فى فرضها عليهم ، وأن الحاجة أصبحت ماسة الى علاج سريع ينهى تلك الحالات فى أقرب وقت حتى يرفع عن المستأجرين عبء الأجور المغالى فيها الذى أبهظ عواتقهم طوال تلك المدة ، فأصدر القانون رقم ١٩٦٥/٧ ونص فى المادة الثانية منه على أن تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غيـر قابل للطعن فيه ، وجعل لهذا التخفيض أثرا رجعيا من بدء تنفيذ عقد الايجار . أما الأماكن التى تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا عند صدور هذا القانون ، فقد جعل المشرع الخيار فى أجرتها للمستأجر بين ذلك التقدير النهائى وبين تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، على ألا يعمل بهذا الخيار الا من أول مارس ١٩٦٥ .

يبين من ذلك أن نص المادة الثانية المشار اليه من القانون ١٩٦٥/٧ يعالج حالة المبانى الخاضعة لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ دون غيرها ، أما المبانى التى خضعت قبل ذلك لأحد القوانين السابقة (١٩٥٢/١٩٩ أو ١٩٥٨/٥٥ أو ١٩٦١/١٦٨) ، فقد واجهها المشرع فى المادة الأولى من هذا القانون بحل مغاير تقدمت الاشارة اليه فى مواضعه .

وفيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ نظر المشرع الى الفرض الغالب وهو الذى يكون فيه عقد الايجار قد اشتمل على تحديد أجرة اتفاقية عينها العاقدان بارادتيهما الحرة طبقا لقانون العرض والطلب ودون تقيد بأى قيد مما يفرضه القانون على ارادة العـاقدين فى شأن تحديد الأجرة ، وذلك بدليل أن الحكم الذى استحدثه بهذا النص قـد استعاض فيه عن تقدير اللجان للأجرة بتقدير حكمى يقوم على أساس الأجرة المتعاقد عليها مع تخفيضها بنسبة ٣٥٪ بحيث اذا لم توجد أجرة حرة متعاقد عليها لا يمكن اعمال هذا الحكم لانعـدام الأساس الذى

يقوم عليه ويصبح لا مناص من انتظار تقدير اللجان (١٦٣مكرر) • أما الحالات التى يكون فيها أجرة متعاقد عليها بارادة المتعاقدين الحرة ، فاما أن يكون تم فى شأنها تقدير الأجرة بواسطة اللجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٢/٤٦ تقديرا نهـائيا غير قابل للطعن فيـه ، واما أن لا يكون •

١٠٧ — (أ) الحالات التى لم يتم فى شأنها تقدير نهائى للأجرة — ويبين من أسباب تدخل المشرع بهذا الحكم أن الداعى اليه هو علاج بطء عمل اللجان ، فكان طبيعيا أن يبدأ بالأحوال التى كان لهذا العيب أثر فيها ، وهى الحالات التى مازالت قائمة فى ذلك التاريخ سواء أمام لجان التقدير أو أمام مجالس المراجعة (١٦٤) بحيث لا يكون صدر فى شأنها تقدير نهائى غير قابل للطعن (١٦٥) وتكون فيهـا أجرة متعاقد عليهـا

(١٦٣مكرر) والغى القانون اختصاص لجان تقدير الاجرة بالنسبة الى الاماكن المتعاقد عليها قبل ٢٢ فبراير ١٩٦٥ متى اخطر عنها أو شغلت فعلا قبل هـذا التـاريخ (نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٠ سنة ٥٠ ق) •

(١٦٤) والعبرة فى ذلك بكل وحدة على حدة بقطع النظر عن مركز الوحدات الاخرى بالمبنى ذاته ، فـاذا طعن المالك فى تقدير ايجـار الدور الارضى فقط دون الادوار التى تعلوه ، اصبحت قرارات تقدير الادوار العليا نهائية ولم يسر القانون ١٩٦٥/٧ الا على الدور الارضى وحده ، ولو كـان المالك قد سدد تأمين الطعن عن العقـار كله (فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٢٠٨ حصر سنة ١٩٦٧) .

(١٦٥) ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا بالنسبة الى من قبله من ذوى الشأن فى الطعن فيه ، سواء بعدم الطعن فيه فى الميعـاد القانونى أو بالنزول عن طعنه بعد تقديمه ، ولا يعتبر نزولا عن الطعن تنفيذ قرار اللجنة والمحاسبة على أساسه ولو دون تحفظ فيما يتعلق بالطعن ، لان القرار المذكور واجب النفاذ بحكم القانون بالرغم من الطعن عليـه ، فلا يعتبر تنفيذه قبولا له ولا يتضمن نزولا عن الطعن (فى هـذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٠٥٦ سنة ٨٨ ق) .

ويعتبر تقدير اللجنة نهائيا ايضا ولو رفع عنه طعن الى مجلس المراجعة لم يفصل فيه قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ طالما ان الطعن المذكور لم تتوافر =

بارادة الطرفين الحرة قبل صدور تقـدير اللجنة (١٦٦) ، وهى أجرة تداخلها شبهة المغالاة (١٦٦مكرر) ، فنص المشرع على أن يكون تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس تلك الأجرة المتعاقد عليهـا مخفضة بنسبة ٣٥٪ ويقوم هذا التحديد الحكمى مقام تقدير اللجان ويكون له أثر رجعى من وقت التعاقد (١٦٧) ، مما مفاده — كما تقول محكمة النقض — أن القرارات غير النهائية للجان التقدير التى أدركها

= فيه الشروط التى يتطلبها القانون لقبول الطعن شكلا ، كما لو رفع بعد ميعاد الستين يوما ، وقد ذهبت ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان الى انه يجب فى هذه الحالة أن يصدر مجلس المراجعة قراره بعدم قبول الطعن شكلا غير أن محكمة النقض قررت فى حكمها الصادر بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ إن المحاكم هى التى تختص بالفصل فيما اذا كان التظلم الى مجلس المراجعة مقبولا من الناحية الشكلية عند صدور القانون رقم ١٩٦٥/٧ أو غير مقبول بحيث يعتبر قرار اللجنة نهائيا ، ولا يختص مجلس المراجعة بذلك .

(١٦٦) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ ق ولا يجوز فى حالة عدم اتفاق الطرفين على اجرة معينة بارادتيهما الحرة ، الاستعاضة عن ذلك باجرة المثل ، لان القانون عول على الاجرة التى اتفق عليها الطرفان فعلا والتى افترض فيها المغالاة ، ولم يحل الى اجرة المثل ، فضلا عن انه مادام حكم القانون قام على اساس شبهة المغالاة فى الاجرة المتعاقد عليها ، فانه لا محل للبحث عن أجرة مثل تداخلها شبهة مغالاة بنفس الدرجة التى افترضها المشرع .

(١٦٦مكرر) أما اذا انتفت شبهة المغالاة فى الاجرة التعاقدية ، كما فى حالة تحديد الاجرة التعاقدية وفقا للقرار الجمهورى رقم ١٩٥٦/١٠٤ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ١٩٥٨/٩٥ الخاص بتقدير أجرة المبانى التى تنشأ لدور التعليم ، فان هذه الاجرة لا تخضع للتخفيض الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ (نقض مدنى ٢٩ نوفمبـر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٥/٣٢٣ ق ، وايضا نقض مدنى ٢٠ ابريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ ، و ٢٤ أبريل ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦) .

(١٦٧) وترتب على ذلك الاستغناء عن فصـل مجالس المراجعـة فى التظلمات التى كانت معروضة عليهـا وقت صـدور القانون ووجوب رد التامينات التى كانت مقدمة مع هذه التظلمات الى أصحابها ، لان ردها أو عدمه كان منوطا بفصل هذه المجالس فى التظلمات وقد امتنع هذا الفصل ، فزال مسوغ مصادرة التأمين (أنظر ما تقدم فى نبذة ١٠٥) .

القانون رقم ١٩٦٥/٧ تضحى غيــر ذات موضوع وعديمة الأثر ، فلا يتعلق بها أى حق للمؤجر أو المستأجر يمكن بموجبه تحديد المراكــز القانونية بينهما ، وبالتالى فلا يسوغ القول بامكان الطعن عليهــا أو التظلم منها بأى سبيل (١٦٨) • على أن ذلك لا يخل بداهة بحق طرف النزاع فى اللجوء الى المحاكم صاحبة الولاية العامة بالفصل فى جميــع المنازعات الا ما استثنى بنص خاص للمتاضلة فى صحة اعمال أحكــام القانون ١٩٦٥/٧ وفى مدى انطباقه على عين النزاع (١٦٩) •

ويترتب على اعتبار هذا التقدير الحكمى قائما مقام التقدير النهائى للجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٢/٤٦ أنه يسرى مثل التقــدير الذهائى للجان بأثر رجعى من وقت التعاقد (١٦٩مكرر) ويعتبر شاملا ما نص عليه هذا القانون من صــافى ريع بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى زائدا ٣٪ من قيمة المبــانى نظيــر الاستهلاك والمصروفات والادارة ، فلا يصح أن يتقاضى المؤجر من المستأجر أية مبالغ أخرى فوق الــ ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها ولو كان ذلك بمقولة أنه انما يتقاضى الزيادة فى مقابل أجرة البواب أو انارة المدخل أو السلم لأن ذلك كله يدخل فى القيمة الايجارية التى تحددها اللجان وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ وبالتالى يعتبر داخلا فى التقدير الحكمى الذى فرضه القانون ١٩٦٥/٧ ، فلا يجوز للمالك أن يتقاضى أى مبلغ فى مقابله فوق القيمة التى تتحدد

---

(١٦٨) انظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ أيجارات بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٨٣ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه أن ثبوت تأجير العين قبل ١٩٦٥/٢/٢٢ بأجرة تعاقدية خفضت ٣٥٪ بجعل العين غير خاضعة لتقدير اللجان •

(١٦٩) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٢٥٢ سنة ٤٢ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٧٥ — ٣٣٠ ، وأيضا نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٧٢ مجموعة أحكام النقض ٢٣ — ٥٠ — ٩ ، و ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •

(١٦٩مكرر) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق •

بذلك التقدير الحكمى المشار اليه ، لأنه أن فعل ، فانما يتقاضى مايستحقه فى مقابل تلك البنود مرتين ، احداهما فى ضمن القيمة الايجارية التى تحددت بذلك التقدير الحكمى والثانية بالزيادة الاضافية التى تقاضاها فوق تلك القيمة ، وهذا لا يجوز بل يقع تحت طائلة الجزاءات المقررة لتقاضى أجرة تجاوز الأجرة القانونية (١٧٠) •

ومفهوم بداهة أنه يشترط فى الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ أن يكون تم الاتفاق عليها قبل صدور قرار لجنة التقدير (١٧١) ، لأن هذا القرار يصبح منذ صدوره واجب التطبيق بأثر رجعى ولا يجوز التأجير بأكثر من القيمة التى حددها • فاذا روعيت هذه القيمة فى التأجير اللاحق لقرار اللجنة انتفت عن الاتفاق التالى لهذا القرار شبهة المغالاة بل انتفت عن الأجرة التى تم الاتفاق عليها صفة الأجرة التعاقدية الحرة ولم يجز اتخاذها أساسا للتقدير الحكمى الذى يقوم مقام تقدير اللجان الفعلى النهائى • واذا لم تراع هذه القيمة فى التأجير اللاحق لقرار اللجنة كان الاتفاق على الأجرة الزائدة مخالفا لقاعدة متعلقة بالنظام العام ، وبالتالى باطلا ولا يصح اتخاذه أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون • فاذا كان المالك يشغل العين بنفسه وقت صدور قرار لجنة التقدير ثم أجرها بعد ذلك بأجرة تجاوز تقدير اللجنة ، فلا ينطبق على هذه الأجرة حكم القانون ١٩٦٥/٧ القاضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ لأن الاتفاق عليها لاحق لتقدير اللجنة ، وليس مؤدى ذلك أن يلتزم المستأجر بهذه الأجرة نهائيا ، بل يكون له باعتباره أنه مستأجر للعين

---

(١٧٠) غير أنه يلاحظ هنا ما قضى به القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ من الزام المستأجر بنصيب من أجر الحارس ومن تكاليف الصيانة بما فيها صيانة المصعد (المادة ٩) .

(١٧١) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس ملف ٢٢/١٥/٣٨ .

حق الطعن فى قرار اللجنة خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفـاذ عقده وفقا للمادة ٦ من القانون ١٩٦٢/٤٦ (وتقابلها المادة ٢١ من القانون الحالى ١٩٧٧/٤٩) ، وذلك سواء كانت اجارته التالية لصدور قرار اللجنـة سابقة لتاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ أو لاحقة له ، اذ لا أثر عليه لصدور هذا القانون أصلا .

ويلاحظ أن المقصود بالأجرة المتعاقد عليها فى خصوص تطبيق هذا القـانون الأجرة التى تم التعـاقد عليهـا حقيقة (١٧٢) منـذ بدء الاجارة (١٧٣) دون تقيد بأى قيد قانونى (١٧٣مكرر)، وبغير مراعاة لأى

---

(١٧٢) فاذا ثبت أن الاجرة المتعاقد عليها عند بدء الاجارة كانت اجرة صورية وأن حقيقة الاجرة اقل من ذلك ، كانت العبرة بالاجرة الحقيقية دون الاجرة الصورية (استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ — ٣٠ مايو ١٩٧١ فى الاستئناف رقم ٢٢٦٢ سنة ٨٧ ق ، وأيضا نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٤ فى الطعن رقم ١١٢ سنة ٣٨ ق مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٢٥٩ — ٤٥ وقد جاء فيه أن المقصود بالاجور المتعاقد عليها فى هذا الصدد هى تلك الاجور الحقيقية التى تم التعاقد عليها منذ بدء الايجار دون الاجور الصورية ، فاذا ثبت أن الاجور الواردة بعقد الايجار صورية ، وأن الاجور الحقيقية هى المؤداة فعلا من المستأجرين ، فان هذه الاجور الاخيرة هى التى يجب التعويل عليها عند اجراء التخفيض .

وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٥ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكـام النقض ٢٥ — ٧٠٧ — ١١٣ ، وايضا ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة احكـام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ ، و ١٢ يناير ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٣٧٥ سنة ٤٣ ق .

(١٧٣) أو التى تم التراضى عليها فى اثناء الاجارة كان يكون المالك قد ارتضى بارادته الحرة ودون أن يكون ملزما بأى قانون ، تخفيض الاجـرة المتعاقد عليها اصلا ، فان هذا التخفيض الارادى يعتبر تعاقدا جديدا بين المالك والمستاجر ، وتعتبر الاجرة المخفضة المعمول بهـا وقت بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ هى الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ اساسا للتخفيض الذى قضى به هذا القانون .

فاذا لم يوجد ما يثبت التراضى على هذا التخفيض صراحة ، بل وجدت فقط ايصالات من المالك بالاجرة المتعاقد عليها أصلا عن بضعة اشهر وايصالات عن أشهر تاليةباجرة اقل من الاولى ، فان ذلك وان لم يعتبر دليلا مبـاشرا على حصول الاتفاق على تخفيض الاجرة يعتبر قرينة قضائية على ذلك يجوز =

تخفيض يقضى به أى قانون من قــوانين التخفيض المختلفــة (١٧٤) ولا حتى القانون ١٦٩/١٩٦١ الخاص بالاعفاءات الضريبية ووجوب خفض الأجرة بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء • فاذا تم الاتفاق على أجرة حرة ثم خفضت بقيمة الضرائب التى شملها الاعفاء ، فتكون الأجــرة الأصلية المتعاقد عليها بقطع النظر عن هذا التخفيض هى الأساس الذى يتخذ للتقدير الحكمى الــذى فرضه المشرع من طريق خفض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٧٥) • ولا يجوز العدول عن الأجرة الواردة فى العقد بحجة أنها أجرة صورية ، دون بيان دليل الصورية ، والا اعتبر

= للقاضى ان ياخذ بها ما لم يقدم المؤجر دليلا على عكسها (فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان ... ملف ٣٨/١٥/٤٣) .

(١٧٣مكرر) نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٣ سنة ٤٥ق مجلة القضاة عدد يناير أبريل سنة ١٩٨١ وقد جاء فيه أنه متى ثبت ان الاجرة التعاقدية قد تحددت وفقا للقرار الجمهورى رقم ١٠٤ سنة ١٩٥٦ المعدل بالقرار الجمهورى رقم ٩٥ سنة ١٩٥٨ الخاص بتحديد أجرة دور التعليم فان الشارع يكون هو الذى حدد تلك الاجرة الواردة فى العقــد جبرا على ارادة العاقدين فلا تخضع لمطلق ارادتيهما الحرة ، وبالتالى لا يصح أن تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ١٩٦٥/٧ فى مادته الثانية . وهو منشور أيضا فى المحاماة ٦٣ — ٣ — ١ .

(١٧٤) نقض مدنى ٢٣ مــايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٨ سنة ٤٩ ق و ٣٠ ينــاير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٦٣ ســنة ٤٩ ق و ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ .

(١٧٥) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ وقد قرر أن « الاجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا للتخفيض بنسبة ٣٥٪ هى الاجرة الاصلية التى تم الاتفاق عليها فى العقد منذ بدء الاجارة وقبل اى تخفيض يكون قد أجرى عليها ، سواء كان هذا التخفيض طبقا لقوانين تخفيض الاجرة أو طبقا للقــانون رقم ١٦٩/١٩٦١ الخاص بالاعفــاءات الضريبية ، وفى هذا المعنى أيضـا نقض مدنى ٢٤ ابريل ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٦٦٢ — ١١٦ ، نقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧٤ فى الطعن رقم ١٦٠ سنة ٣٩ ق . نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥١ — ١٤٧ ، وأيضــا ٢٠ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٦ سنة ٤٣ ق مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢ — ١٧٤ ، وأيضا ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ ق .

الحكم قاصرا متعينا نقضه (١٧٦) .

ويستقل قاضى الموضوع باستخلاص الأجرة التعاقدية الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائغا (١٧٧)، ولا يجوز اثارة المنازعة فى حقيقة الأجرة لأول مرة أمام محكمة النقض (١٧٨) .

وكذلك بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ ولم تشغل أو تؤجر لأول مرة الا بعد ذلك التاريخ ، فهى قد خضعت أولا للقانون ١٦٨/١٩٦١ فتحددت أجرتها على أساس أجرة شهر نوفمبر ١٩٦١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر مخفضة بنسبة ٢٠٪ ، ثم لما صدر القانون ٤٦/١٩٦٢ أخضعها لسلطانه وأبطل خضوعها للقانون ١٦٨/١٩٦١ ، فخضعت أجرتها لتقدير اللجان وفقا لأحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ وأصبح تخفيضها بنسبة ٢٠٪ وفقا للقانون ١٦٨/١٩٦١ لاغيا ، فاذا أدركها القانون ٧/١٩٦٥ قبل أن يصبح تقدير اللجان لأجرتها نهائيا سرى عليها حكمه وتحددت أجرتها على أساس الأجرة المتعاقد عليها الأصلية مخفضة بنسبة ٣٥٪ ، وذلك سواء ذكرت فى العقد تلك الأجرة الأصلية ثم تخفيضها ، أم ذكرت فيه الأجرة المخفضة طبقا للقانون ١٦٨/١٩٦١ مع بيان حصول تخفيضها طبقا لذلك القانون ، اذ يتعين فى كلتا الحالتين التعويل على الأجرة المتعاقد عليها الأصلية أى السابقة على اجراء ذلك التخفيض (١٧٩) . وقد استقر قضاء محكمة

---

(١٧٦) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ .

(١٧٧) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٠٧ — ١١٣ .

(١٧٨) نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٧٢ سنة ٤١ ق مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٨١٥ — ١٥٧ .

(١٧٩) أنظر أحكام المحاكم الجزئية والابتدائية والاستئنائية ورأى =

النقض على ذلك (١٨٠) .

وكذلك أيضا بالنسبة الى أجرة الأماكن التى عينت فى عقد الايجار قبل تقدير اللجنة اياها ولكن روعى فيها مطابقتها للقيمة الايجارية التى قدرتها اللجنة لوحدات أخرى مماثلة لها فى المبنى ذاته ، فانها لا تعتبر أجرة تعاقدية حرة يصح أن تتخذ أساسا للتخفيض الذى قضى به القانون رقم ٧/١٩٦٥ بنسبة ٣٥٪ لأنها ليست أجرة تعاقدية حرة تحددت وفقا لقانون العرض والطلب ، وانما هى أجرة تقيد المتعاقدان فى تحديدها بالأسس التى فرضها القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ؛ فلا يجوز اتخاذها أساسا للتخفيض المذكور (١٨١) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض صراحة فى حكمها الصادر فى ٢٠ أبريل سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩١ سنة ٤٣ ق (١٨٢) .

ويدخل فى الأجرة المتعاقد عليها التى تتخذ أساسا فى تطبيق القانون ٧/١٩٦٥ كل ما التزم المستأجر فى عقد الايجار بأدائه للمؤجر فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة ، ويشمل ذلك الأجرة وملحقاتها من أجر البواب وثمن استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة المدخل العام والسلم وتشغيل المصعد الخ ، فتضاف هذه الملحقات — بعد تقويمها

= ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق المشار اليها فى الطبعة السابعة ويضاف اليها استئناف القاهرة الدائرة ١٥ يجارات بتاريخ ١٢ ابريل ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٥٤٤ سنة ٩٢ ق .

(١٨٠) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ١٠٧ — ١١٣ .

(١٨١) فى هذا المعنى توفيق العطار فى تعليق له على حكم استئناف اسيوط الصادر فى ٦ مايو ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ١١٧ سنة ٤٧ فى منشور بمجلة ادارة قضايا الحكومة س ١٨ عدد ٣ ص ٧٦٣ وكان الحكم المذكور قاضيا بعكس ذلك خلافا للحكم المستأنف الذى أخذ بالرأى الوارد فى المتن اعلاه .

(١٨٢) مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٠٢٠ — ١٧٤ .

بالنقد ان لم تكن مقومة — الى الأجرة الأصلية المسماة فى العقد ليتكون من مجموعها « الأجرة المتعاقد عليها » التى تتخذ أساسا للتقدير الحكمى الذى قضى به القانون والذى يتوصل اليه بتخفيض الأجرة المتعـاقد عليها بنسبة ٣٥٪ (١٨٣) •

وليس فى ذلك ما يتعارض مع القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٤ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ والقاضى فى مادته الأولى بأن « يدخل فى مصروفات الادارة المحسوبة ضمن القيمة الايجارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير مقابل نور المدخل والسلم وأجرة حارس المبنى ومصروفات تشغيل المصعد وصيانته وغيره من الأجهـزة المعدة لخدمة المبنى وتوفير المرافق له ، ولا يحق للمؤجر تحصيلها من المستأجر ولو نص عليها فى عقد الايجار » (١٨٤) ، ذلك أن هذا القرار قد قصدت به — كما هو واضح من صريح عبارته — القيمة الايجـارية المقدرة بمعرفة لجان التقدير والتى تشمل ٣٪ من تكاليف المبانى مقابل مصروفات الادارة والصيانة ، وهو اذا كان يسرى أيضا على القيمـة الايجارية الحكمية التى أحلتها المادة ٣ من القانون ٧/١٩٦٥ محل تلك القيمـة الايجارية التى كان يجب أن تقـدرها اللجـان وفقا للقانون ٤٦/١٩٦٢ ، لا شأن له مطلقا « بالأجرة المتعاقد عليها » التى أوجبت هذه المادة ذاتها اتخاذها أساسا لحساب القيمـة الايجارية الحكمية المذكورة ، ذلك أن القرار التفسيرى المشار اليه انما قصد به منع المؤجر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ • فوق « القيمة الايجارية » التى

---

(١٨٣) فى هذا المعنى نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وقد قرر ان القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ٧/١٩٦٥ تحسب على أساس شمول الاجرة التعاقدية كل ما آلتزم المستأجر بأدائه بما فيه مقابل الخدمات التعاقدية ، فيخضع مجموعها للتخفيض الوارد فى القانون •

(١٨٤) يلاحظ هنا أيضا ما قضت به المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦/ ١٩٨١ •

حددتها اللجنة والتى تشمل مقابلا لنفقـات الادارة والصيانة • فاذا طبق القرار التفسيرى المشار اليه على الأماكن التى خضعت للمادة ٢ من القانون ٧/١٩٦٥ فلا يكون من شأن هذا التطبيق الا منع المؤجـر من تحصيل نفقات انارة وحراسة الخ • فوق القيمة الايجارية المحسوبة بواقع ٦٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها شاملة جميع ملحقاتها •

ويكون استخلاص الأجرة المتعاقد عليها من اختصاص المحـاكم لا من اختصاص لجان تقـدير القيمة الايجارية المنشأة بالقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ (١٨٥) •

ويستقل قاضى الموضوع باستخلاص الأجرة الحقيقية دون معقب عليه متى كان استخلاصه سائغا (١٨٦) ، ولا يجوز استخلاص الأجرة المتعاقد عليها عند عدم ثبوتها مباشرة بالقياس على أجرة عين ممـاثلة ولو فى العقار ذاته (١٨٧) •

ومتى ثبتت الأجرة المتعاقد عليها حقيقة ، وجب اتخاذها أساسا للأجرة القانونية بتخفيضها بنسبة ٣٥٪ بقطع النظر عن مطابقتها لأجرة المثل أو عدمها (١٨٨) ، ولو كان ذلك المثل شقة أخرى مماثلة فى المبنى ذاته لأن الأجرة التعاقدية قد تختلف من شقة الى أخرى ، وقد اتخذ المشرع من الأجرة التعاقدية لكل وحدة على حدة أساسا يجـرى عليه التخفيض المذكـور دون نظـر الى ما قـد يكون بين الوحـدات من

---

(١٨٥) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •

(١٨٦) نقض مدنى ١٨ ابريل ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٧٠٧ — ١١٣ •

(١٨٧) نقض مدنى ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٤٢٢ — ٨١ ، وأيضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ •

(١٨٨) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٢٥٩ — ٤٥ •

تماثل (١٨٩) ٠

وتقوم الأجرة المخفضة بالنسبة المذكورة مقام القيمة الايجارية التى ناط القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باللجــان التى أنشأها تقــديرها ، فتضاف اليها قيمة الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ (١٩٠) وتسرى بأثر رجعى من وقت التعاقد (١٩١) ، وينتهى بذلك عمل تلك اللجان اعتبــارا من ١٩٦٥/٢/٢٢ تاريخ نشر القــانون رقم ١٩٦٥/٧ (١٩٢) ٠

١٠٨ — (ب) الحالات التى تم فى شأنها تقــدير نهــائى للقيمة الايجارية قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ — بعــد أن عالج المشرع فى القانون ١٩٦٥/٧ المشكلة الرئيسية التى كانت أمامه والناتجة من بطء عمل اللجان ، نظر الى الحالات التى لم يشملها هذا العلاج ولكنها قريبة الشبه بالحالات التى شملها بحيث ان المغايرة فى الحكم بينها وبين تلك التى شملها العلاج المشار اليه يوجد مفارقات غريبة لا يصح السكوت عليها وينبغى علاجها هى أيضا ، تلك هى الحالات التى تكون فيها القيمة الايجارية قد تم تقديرها تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه عند صدور القانون ١٩٦٥/٧ ٠ وقد رأى المشرع أن هذه الحالات وان لم ترد عليها الشكوى من بطء عمل اللجان ، تلك الشكوى التى اقتضت الاستعاضة عن تقدير اللجــان بالالتجاء الى التقــدير الحكمى من طريق تخفيض

---

(١٨٩) نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ ، وأيضا ٩ فبراير ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ٤٢٢ — ٨١ ٠

(١٩٠) نقض مدنى ٦ أبريل ١٩٧٧ مجمــوعة احــكام النقض ٢٨ — ٩٤٨ — ١٦١ ٠

(١٩١) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٤٧ سنة ٤٥ ق ٠

(١٩٢) نقض مدنى ٨ فبــراير ١٩٧٣ مجموعة احــكام النقض ٢٤ — ١٩٤ — ٣٥ ٠

الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ ، الا أنها حالات يمكن أن توجد فى مبنى واحد الى جانب حالات لم يتم فيها التقدير النهائى قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ ، فانطبق عليها هذا القانون الأخير ونزلت أجرتها بتطبيقه عليها الى حد أدنى كثيرا من الأجرة التى قدرتها اللجان تقديرا نهائيا لوحدات أخرى فى البناء ذاته مماثلة للأولى كل المماثلة ، وقدر المشرع أنه لا محل فى هذه الحالات لأن يضار المستأجر غير المشاغب الذى لم يعطل السير فى تقدير اللجان وأن يصبح مركزه من حيث الأجرة أسوأ من مركز المستأجر الذى تسبب فى تأخير صدور تقدير اللجان ، فنص فى الفقرة الثالثة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على أنه « بالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة (أى بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها) أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أيهما أقل ، وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ » .

وبناء على ذلك ، ففى الأماكن التى تم تقدير أجرتها بواسطة اللجان تقديرا نهائيا قبل صدور القانون ١٩٦٥/٧ يجوز للمستأجر اذا كانت الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ تقل عن القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان تقديرا نهائيا أن يطلب استبعاد هذا التقدير واعتماد الأجرة التعاقدية مخفضة بنسبة ٣٥٪ على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ أى دون أن يكون له أثر رجعى ، فلا يجوز له فى هذه الحالة المطالبة بفروق عن المدة التى مضت منذ تقدير اللجنة أو منذ بدء عقد الايجار الى آخر فبراير ١٩٦٥ .

وظاهر أن هذا الحكم قصدت به مصلحة المستأجر فحسب ، حيث قد ترك الخيار له وحده دون المؤجر ، فلا يجوز لهذا الأخير اذا كان تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ أصلح له أن يتمسك به للاستعاضة بالتقدير الحكمى الذى قضى به عن تقدير اللجنة ولو جاء هذا التقدير الأخير مجحفا به كل الاجحاف .

١٠٩ — (جـ) الحالات التى لم توجد فيهـا أجرة متعاقد عليها — اقتصر المشرع فى المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ على تناول نوعين من الحالات السابقة على صدوره ، وهما : ١ — الحالات التى سميت فيها أجرة تعاقدية ولم يصدر فيها تقدير نهائى للأجرة بواسطة اللجان حتى صدور ذلك القانون ٠ ٢ — والحالات التى سميت فيها أجرة تعاقدية وقدرت اللجان أجرتها تقديرا نهائيا قبل صدوره ٠ وقد بين القانون حكم هـذين النوعين على الوجه الـذى تقدم وسكت عن نوعين آخرين من الحالات هما : ١ — حالات الأماكن التى تنشأ أو تؤجر أو تشغل لأول مرة بعد صدوره ، ٢ — حالات الأماكن التى شغلت أو أجرت لأول مرة ما بين ١٩٦١/١١/٥ و ١٩٦٥/٢/٢١ تاريخ صدور القانون ١٩٦٥/٧ ولم تكن لها أجرة تعاقدية حتى هذا التاريخ الأخير ٠

هذان النوعان اللذان سكت عنهمـا المشرع لا يسرى عليهما حكم المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ القاضى باحلال التقدير الحكمى للأجرة من طريق تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ محل التقدير الفعلى بواسطة اللجان ، وذلك لأن النوع الأول مستحدث لم تبلغ عنه اللجان بعد ، فلم يحصل فى شأنه ابطاء أو تأخيــر ، ولا كان محل شكوى ، وتستطيع اللجان أن تنهض به مستقبلا بعــد أن أزيح عن كاهلها عبء الحالات السابقة المتراكمة ، ولأن النوع الثانى يفتقد بسبب عدم تسمية أجرة تعاقدية فيه الأساس الذى كان يمكن أن يقوم عليه التقدير الحكمى الذى قضت به المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ ٠ ولم يجز المشرع الاستعاضة عن الأجرة المسماة فى العقد بالرجوع الى أجرة المثل كما فى الحالات الأخرى التى نص فيها على ذلك (١٩٣) ٠

لذلك تعين أن تستمر اللجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٢/٤٦

---

(١٩٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٦٤٨ سنة ٤٨ ق .

فى تقدير أجرة هذين النوعين من الأماكن حتى بعد صدور القانون ١٩٦٥/٧ (١٩٤) •

ويبدو أن الأمر فيما يتعلق بهذين النوعين فى غاية البساطة حتى أن المشرع سكت عن حكمهما واكتفى بأن يستنبط من أحكام المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ بطريق مفهوم المخالفة حكم استمرار اللجان فى تقدير أجرة هذين النوعين من الأماكن •

غير أن العمل أظهر فى خصوص هذين النوعين بعض صعوبات تفصيلية اقتضت الاجتهاد والتفسير والتنظيم لتعيين ما تشمله ولاية تلك اللجان من هذين النوعين وما لا تشمله (١٩٥) •

١١٠ — تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ على المساكن المملوكة للدولة والقطاع العام التى أنشئت فى ظله — اضطلعت الدولة وشركات القطاع العام بمهمة اقامة مبانى وعرضها للايجار بأجور معتدلة مساهمة منها فى تفريج أزمة السكن • وكانت الدولة والشركات تكتفى عادة فى تحديد

---

(١٩٤) غير أنه اذا لم تكن هذه اللجان قد أصدرت تقديرا أصبح نهائيا عند بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣ فى اجراءاتها . أما اذا كانت هذه اللجان اصدرت قراراتها وحصل التظلم منها امام مجالس المراجعة ، فتحال هذه التظلمات الى المحكمة الابتدائيه الكائن فى دائرتها العقار وفقا للمادة ٤٢ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، فان كانت مواعيد التظلم من قرارات اللجان لم تنقض عند بدء العمل بهذا القانون الاخير ، فينفتح ميعاد جديد للطعن فيها امام المحكمة الابتدائية مدته ثلاثون يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون (فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ١١) ٩ مايو ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٥٠٩ سنة ٨٨ ق) راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٥ وما سيجىء فى نبذة ١٣٣ .

(١٩٥) أنظر فى تفاصيل ذلك الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ ص ٤٨٢ وما بعدها ، ويضاف اليها نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٥٦٦ — ٩١ ، ونقض مدنى ١٨ أبريل ١٩٧٤ مجموعة أحكام النقض ٢٥ — ٧٠٨ — ١١٣ ، ونقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

هذه الأجور بتقدير لجان داخلية خاصة بها خلاف لجان التقدير التى نص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ ، فلما صدر القانون ١٩٦٥/٧ ثار التساؤل بشأن هذه المساكن المملوكة للدولة ولشركات القطاع العام والمؤجرة بأجور حددتها تلك اللجان الداخلية أينطبق عليها حكم المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ أم لا وهل يقوم تحديد الأجرة بواسطة تلك اللجان الداخلية مقام تحديدها بقرارات نهائية من لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ أم لا ؟ واذا لم يعول على تقدير تلك اللجان واعتبرت هذه الأماكن أنها لم تصدر بشأنها قرارات لجان التقدير بصفة نهائية وتعين تخفيض أجورها بنسبة ٣٥٪ أيكون هذا التخفيض على أساس الأجرة التى أجرت بها تلك الأماكن عند بدء تأجيرها أم على أساس الأجرة المعمول بها وقت صدور القانون ١٩٦٥/٧ بعد أن ارتضت الدولة أو شركات القطاع العام تخفيضها بارادتها الحرة ودون الزام عليها من القانون بذلك ؟

والراجح فى شأن هذه المسائل أن لا يعتد فى تطبيق القانون ١٩٦٥/٧ بتقدير اللجان الداخلية المشار اليها وأن العبرة بتقدير لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ . فمادام لم يصدر من هذه اللجان تقدير نهائى ، وجب تطبيق المادة الثانية فقرة أولى من القانون ١٩٦٥/٧ ، أى تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ لأن نصوص القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٥/٧ عندما قررت اخضاع أجور الأماكن التى أنشئت أو شغلت لأول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ لتقدير لجان القانون ١٩٦٢/٤٦ واحلال التقدير الحكمى الذى قضى به القانون ١٩٦٥/٧ محل التقدير الفعلى بواسطة هذه اللجان الأخيرة لم تفرق فى ذلك بين الأماكن التى أنشأتها الدولة وشركات القطاع العام وتلك التى أنشأها الأفراد ، بل وردت أحكام تلك النصوص بصفة عامة (١٩٦) .

---

(١٩٦) انظر أسانيد ذلك وتفاصيله فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب جـ ١ سنة ١٩٧٧ ص ٤٨٩ وما بعدها .

١١١ — تكييف الأجــرة المخفضة بنســبة ٣٥٪ وعــدم شمولها الضرائب — نصت الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ على أن تعتبر الأجرة المخفضة طبقا الفقرة السابقة تحديدا نهائيا غيــر قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيــذ عقد الايجار •

وقد ثار التساؤل عما اذا كانت الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ طبقا للفقرة المشار اليها تعتبر شاملة الضرائب كما هو شأن الايجارات التى خفضت بمقتضى أحد القوانين ١٩٥٢/١٩٩ و ١٩٥٨/٥٥ و ١٩٦١/١٦٨ فيجب أن تخفض أيضا بقيمة الضرائب التى يرد عليها الاعفاء المقــرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ أم أنها لا تعتبر شاملة الضرائب ويلزم أن تضاف اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء سالف الذكر •

فقــال بالرأى الأول فريق استندوا الى أن المشرع قــد توخى بالقانون ١٩٦٥/٧ تحديد الأجرة القانونية بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة معينة كما فعل من قبل بالقوانين الســابقة المشار اليهــا ، وان الأجرة المخفضة طبقا لهذا القانون تعتبر بديلة للأجرة المنوط تحديدها باللجان ، وأن هذه الأخيرة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء (١٩٧) •

---

(١٩٧) انظر فى هذا المعنى حكم جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٢١ مدنى بتاريخ ٤ يونيه ١٩٧٢ فى القضــية رقم ١٥٠ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى جنوب القاهرة .

وانظر ايضا شمال القــاهرة الابتدائية بتــاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧١ فى الدعوى رقم ٨٠١١ ســنة ١٩٧١ مدنى شمال القاهرة وقد اسست فيــه المحكمة قضاءها بذلك على أن هذه الاماكن قد خضعت لاحكام القانون رقم ١٩٦٥/٧ الذى قضى بتخفيض الاجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ وان هذه الاجرة المخفضة تشمل القيمة الايجارية مضافا اليها الضرائب . وقد تأيد بحكم استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٥ فى =

وأخذ آخرون بالرأى الثانى استنادا الى أن المشرع انمـا قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احلال الأجرة المخفضة محل تقـدير اللجان للقيمـة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتفـادى التأخير فى عمل اللجـان المذكورة بدليل أنه نص على أن تعتبـر الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ تحديدا نهائيا للقيمة الايجارية ويسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار ، أى كما يسرى تحديد القيمة الايجارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وخلافا للتخفيضات الأخـرى التى قررتها القوانين السابقة والتى ما كانت تسرى الا من وقت العمل بتلك القوانين دون أثر رجعى .

وقد أخذت غالبية المحاكم الابتدائية والاستئنائية بذلك (١٩٨) .

= الاستئناف رقم ٢١٩ سنة ٨٩ ق الذى اضافت غيه المحكمة الى اسباب الحكم المستأنف قولها أنه من المسلم به فى التشريع المالى ان المالك هـو الملتزم بأداء ضريبة المبانى باعتباره صاحب الوعاء الذى تفرض عليه هذه الضريبة ، كما أن المستأجر لا يلتزم بالوفاء بها الى المالك بعد ذلك الا اذا وجد نص فى القانون يقضى بهذا الالتزام ، ولم يصدر نص فى هذا الشأن .

ونحن نرى أن هذا القول محل نظر لانه اذا كان الاصل أن المالك هو الملتزم بأداء ضريبة المبانى حسبما ذهب اليه الحكم المذكور ، فان المشرع خرج على هذا الاصل بنص المـادة الاولى الفقرة الاخيرة من القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ والمادة ١٠ فقرة ثانيـة من القـانون رقم ١٩٦٩/٥٢ بجعـله الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ واجبة الاضافة الى القيمـة الايجارية للاماكن الخاضعة لهذين القـانونين تلك القيمة التى تتعين وفقا للاسس التى عينتها المادتان سالفتا الذكر (انظر ما سيجىء فى الصفحات التالية) .

(١٩٨) القاهرة الابتدائية (بهيئة استئنافيه) بتاريخ ٢٩ اكتوبر سنة ١٩٦٩ فى القضية رقم ١٩٦١/٦٧١ مدنى مستأنف القـاهرة ، واستئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتـاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٢٦٣٢ سنة ٨٩ ق و ٣٧٩٦ سنة ٨٩ ق واستئناف القـاهرة الدائرة ١٣ بتاريخ ٤ نوفمبر ١٩٧٣ فى الاستئناف رقم ٧٥٧ سنة ٩٠ ق ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠ سنة ٩١ ق .

وأخيرا كرست محـكمة النقض ذلك بقضائها الصادر بتاريخ ٦ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق حيث قررت :

١ — ان مفاد نص المـادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن المشرع قد فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والأجرة القانونية ، وجعل الأولى تقوم على عنصرين هما : نسبة محددة من قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما الأجرة القانونية تقوم على هذين العنصرين مضافا اليهما الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٩٦١/١٦٩ بمعنى أن القيمـة الايجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأسى المال ومصروفات الاصلاحات والصـيانة دون الضرائب العقارية •

٢ — ومؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثـانية من المادة الثانية من القانون ١٩٦٥/٧ أن المشرع لم يشأ طبقا لصريح اللفظ أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية ، كما حددها القانون ١٩٦٢/٤٦ وانه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافا بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها ، وأحل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصرا على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض وتكاليف المبنى دون أن يمتد الى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلتزم وفقا للاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجـرة شقق النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها لاتشمل الضرائب العقارية بنوعيها ورتب على ذلك التزام الطاعن — المستأجر — بها وخلص الى تأييـد أمر الأداء ، فانه يكون قـد التزم صـحيح القانون (١٩٩) •

---

(١٩٩) نقض مدنى ٦ ابريل ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — =

وقالت فى حكم آخر بتاريخ ٨ يونيه ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٧١٥ سنة ٤٣ ق أن مفاد ما تنص عليه المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ وما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية أن القيمة الايجارية المخفضة طبقا للقانون ١٩٦٥/٧ لا تخرج فى عناصرها وفهمها عن مدلول القيمة الايجارية المحددة وفق القانون ١٩٦٢/٤٦ وان المشرع استعاض عن التقدير الواقعى للأجرة التى نص عليها القانون الأخير بتقدير حكمى لها عن طريق خفض عقود الايجار بالنسبة التى حددها ، اعتبارا أنها النسبة التى يضيفها المؤجرون عادة على القيمة الايجارية الحقيقية بما يؤدى الى التسوية بين التقدير الحكمى والتقدير الواقعى . يؤيد هذا النظر أن الفقرة الأخيرة من المادة ٢ من القانون ١٩٦٥/٧ أوجبت أن تعدل القيمة الايجارية للأماكن التى تم تقديرها نهائيا على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم الفقرة الأولى منها أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ أيهما أقل ، والمفاضلة بين القيمتين لا تتأتى الا على أساس مدلول واحد لكل منهما (٢٠٠) .

١١٢ — كيفية حساب الضرائب بعد تخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ — تقدم أن القانون ١٩٦٥/٧ قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها فى فرضين : الأول أن لا يكون صدر قرار نهائى من لجان التقدير حتى تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٦٥/٧ وبشرط أن تكون ثمة أجرة متعاقد عليها تصلح لأن تتخذ أساسا لذلك التخفيض ، والثانى أن يكون قد صدر قبل ذلك قرار نهائى من اللجان المذكورة بتحديد الأجرة

= ٩٤٨ — ١٦١ وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٠ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ١٥٢ — ٣٩ .

(٢٠٠) نقض مدنى ٨ يونيه ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٣٩٢ — ٢٤١ وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ٩ يونيه ١٩٧٦ مجموعة احكام النقض ٢٧ — ١٣١٦ — ٢٥٠ ، ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعه أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ .

وأن تكون ثمة أجرة متعاقد عليها بحيث اذا أجرى تخفيضها بنسبة ٣٥٪ تكون هذه الأجرة المخفضة أقل مما حددته اللجان ، فيجوز للمستأجر أن يحل الأجرة المخفضة بالنسبة المذكورة محل القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان على أن لا يسرى ذلك الا ابتداء من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ (٢٠١) .

ففى الفرض الأول تكون الأجرة المخفضة طبقا للقانون ٧/١٩٦٥ بديلة من القيمة الايجارية التى تحددها اللجان ويعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، سواء كانت اللجان قد أصدرت قرارا قابلا للطعن فيه أو لم تكن ، أى أن التقدير الابتدائى الذى يكون قد صدر من اللجان يصرف النظر عنه كأن لم يكن أصلا .

وظاهر أنه فى هذا الفرض يتعين حساب الضرائب وتعيين مدى الاعفاء منها على أساس الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ فتقسم هذه الأجرة المخفضة على عدد حجرات الوحدة السكنية لمعرفة الشريحة التى تدخل فيها هذه الوحدة من شرائح الضريبة العقارية التصاعدية وفقا للقانون ١٢٩/١٩٦١ ومن شرائح الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ، وتحسب الضرائب التى تستحق عن هذه الوحدة من تاريخ انشائها أو بتعبير أدق من تاريخ سريان القانون ٤٦/١٩٦٢ عليها .

فاذا كانت هذه الوحدة قد صدر بشأنها قبل العمل بالقانون ٧/١٩٦٥ قرار تقدير لم يصبح نهائيا بعد ، فيحتمل أن يكون تم ربط

---

(٢٠١) أما اذا كان التقدير النهائى للجان اقل من الاجرة التعاقدية المخفضة بنسبة ٣٥٪ ، فيبقى العمل بالقيمة التى حددتها اللجان بصفة نهائية ولا يكون ثمة محل لاعمال التخفيض الذى قضى به القانون ٧/١٩٦٥ ولا لاعادة النظر فيما يكون قد تم من ربط الضرائب على أساس القيمة الايجارية التى حددتها اللجان .

الضرائب على أساس هذا التقدير ، سواء تم الوفاء بها على هذا الأساس أو لم يتم • وحينئذ يتعين الغاء هذا الربط وما تم من وفاء على أساسه لأنه ربط قام على أساس قيمة ايجارية سقطت بأثر رجعى وأصبحت كأن لم تكن ، فيتعين سقوط الربط الذى تم على أساسها ، واجــراء ربط جديد على أساس القيمة الايجارية البـــديلة التى أحلها القـــانون ٧/ ١٩٦٥ محلها بأثر رجعى ، سواء كانت تلك القيمة البديلة أكثر أو أقل من القيمة التى حددتها اللجـــان • وتحسب جميع الضرائب الأصليـــة والاضافية والاعفاءات الضريبية على أساس هذه القيمة البديلة بأثر رجعى وتحصل المقاصة بينها وبين ما يكون قد حسب وتم الوفاء به من ضرائب على أساس القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة والتى تعتبر أنها سقطت بموجب القانون ٧/١٩٦٥ بأثر رجعى (٢٠٢) •

وفى الفرض الثانى وهو الذى يكون فيه قد صدر تقدير نهائى من اللجنة لقيمة ايجارية أعلى من الأجرة المتعاقد عليها مخفضة بنسبة ٣٥٪ وهو الفرض الذى يجوز فيه للمستأجر أن يحل هذه الأجرة المخفضة محل القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه وذلك ابتداء من أجرة شهر مارس ١٩٦٥ فقط أى دون أثر رجعى ، فان القيمة الايجارية التى قدرتها اللجان لا تسقط بالنسبة الى المدة السابقة على بدء العمل بالقانون ٧ /١٩٦٥ ، بل تصير المحاسبة بين المؤجـــر والمستأجر على أساسها عن الأجرة المستحقة حتى آخر فبراير ١٩٦٥ ، وكذلك تحسب الضرائب عن تلك المدة على أساسها • أما ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ ، فتسقط بالنسبة الى المستقبل تلك القيمة التى حددتهـــا اللجان بصفة نهائية وتحل محلها الأجرة المخفضة طبقا للقانون ٧/١٩٦٥ سواء فى العلاقة بين المؤجـــر والمستأجر ، أو فى حساب الضريبـــة على

---

(٢٠٢) فى هذا المعنى فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاســـكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٠/١٥/٣٨ .

العقارات المبنية وما يتبعها من ضرائب اضافية (٢٠٣) .

---

(٢٠٣) ويلاحظ ان هذه النتيجة الاخيرة المتعلقة بتعديل ربط الضرائب ابتداء من أول مارس ١٩٦٥ تتعارض مع حكم القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ القاضى بأن القيمة الايجارية التى تقيد بدفاتر الحصر تظل معمولا بها الى أن يتم الحصر والتقدير العام التالى الذى يتم كل عشر سنوات (وقد أرجىء الحصر العام الذى كان مقررا أن يتم فى سنة ١٩٧٠) ، كما انها لا يسرى عليها الاستثناء الذى قرره القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ لانه مقصور على العقارات التى خفضت ايجاراتها بنسبة ٢٠٪ فقط بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الاماكن .

غير أن قصر حكم القانون ٣٧ لسنة ١٩٦٦ على هذه العقارات الاخيرة وعدم شموله العقارات الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى خفضت بنسبة ٣٥٪ بمقتضى القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ذاته لم يكن مقصودا بل جاء نتيجة نظر المشرع فى ذلك الى الحالة الغالبة وهى التى لا يكون قد صدر فيها تقدير نهائى من اللجان ، اذ تمتنع فيها لجان تقدير الضرائب عن ربط الضرائب الى أن يصدر ذلك التقدير النهائى ، وغاب عنه وجود حالات يكون فيها تقدير اللجان أصبح نهائيا وربطت الضرائب على أساسه ثم يسرى عليها تخفيض الـ ٣٥٪ بناء على المادة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ ولكنه لم يقصد عدم تطبيق حكم تعديل الربط فى الدفاتر على هذه الحالات الاخيرة ، حيث ان علة هذا الحكم متوافرة فيها توافرها فى الحالات الاولى .

وقد اخذت بذلك فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة لاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس الصادرة بتاريخ ١٤ نوفمبر ١٩٦٥ ملف ٣٠/١٥/٣٨ التى تقدمت الاشارة اليها حيث جاء فيها قولها :

« تسقط التقديرات بالضريبة بسقوط القيمة الايجارية التى حسبت على أساسها ومن تاريخ هذا السقوط ، وبذلك تعتبر القيمة المفترضة (٦٥٪ من القيمة الاتفاقية) اذا كانت أقل القيمتين طبقا للمادة ٣/٢ من القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ غير شاملة الضرائب ويجب حساب الضرائب عليها واضافة ما يستحق اضافته اعتبارا من اجرة مارس ١٩٦٥ وتحل هذه الضريبة محل الضريبة التى كانت قائمة قانونا فى الفترة من تاريخ التعاقد حتى اجرة شهر فبراير ١٩٦٥ ، وعلى ذلك لا يكون للمستأجر الحق فى خصم أى شىء من الاجرة المفترضة اعتبارا من اجرة مارس ١٩٦٥ ، بل عليه أن يتوقع اضافة الضرائب عليها اذا سمحت بذلك قواعد القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

« ولا يمكن القول بأن التقدير الذى تم منسوبا الى قيم سقطت قد تحصن الى سنة ١٩٦٩ ، ذلك أن أساس التقدير نفسه قد انهار قانونا ولا يعقل أن يستمر ما ترتب عليه وكان نتيجة حسابية له .

« وعلى ذلك فاننا لا نوافقكم على ما قلتم به كقاعدة مسلمة فى النبذة ٣ =

١١٣ — حكم الأماكن المعدة لاستغلالها مفروشة — تقدم بالنسبة الى الأماكن الداخلة فى الأقسام السابقة — أى التى أنشئت قبل بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ — أن الأماكن المؤجرة مفروشة بأثاث من عند مؤجرها لا تخضع فى تحديد أجرتها لأحكام القوانين السارية على تلك الأقسام نظرا لأن أجرة الأثاث تكون مختلطة بأجرة المكان بحيث يمكن أن تحمل أجرة الأثاث بكل زيادة قد تكون أضيفت على أجرة المكان •

غير أن الأماكن الداخلة فى هذا القسم الذى نحن بصدده الآن يختلف وضعها ، لأنها أماكن مستحدثة ويغلب أنها خضعت لحكم القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل أن يتم تأجيرها مفروشة أو غير مفروشة • أفيكفى مجرد اقرار المالك بأنه ينوى تأجيرها مفروشة لاخراجها من نطاق تطبيق هذا القانون ومن اختصاص لجان تحديد الأجرة ؟

لقد تذرع بعض الملاك بذلك وترددت اللجان فى الأمر ، وأخيرا أفتتها الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة ببطلان هذه الدعوى وبوجوب تحديد أجرة هذه الأماكن طبقا للقانون دون التفات الى اقرار المالك بما ينويه من استغلال هذه الأماكن مفروشة •

والواقع أن فى الأمر مسألتين لا مسألة واحدة : الأولى هى اختصاص اللجان بتحديد أجرة هذه الأماكن ، والثانية هى مدى التزام المالك بالأجرة التى تحددها اللجان اذا ما أجر الأماكن مفروشة •

أما عن المسألة الأولى ، فلا شبهة فى أنه متى توافرت فى المكان

= من طلبكم الرأى من أن التقديرات النهائية سوف لا يعاد حساب الضريبة بالنسبة لها ، وستستمر قرارات لجان التقدير الخاصة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ بالنسبة لها نافذة فيما تضمنته من تحديد ايجار وضريبة الى نهاية الحصر العام ١٩٦٩ ، الا فى حالة واحدة هى أن تكون القيمة النهائية هى اقل القيمتين فى مفهوم المادة ٣/٢ من القانون ١٩٦٥/٧ » .

شروط انطباق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ عليه ، فانه لا مناص من تطبيق أحكامه عليه ومن خضوعه لتحديد أجرته بواسطة اللجان التى نص عليها القانون وذلك لأن المفروض أن اخطار لجان تحديد الايجار يتم قبيل اعداد المكان للتأجير وبالتالى قبل أن يتم تأجيره مفروشا ، فيتعين تحديد أجرته وفقا للقانون لأن هذا التحديد يحتاج اليه فى أكثر من غرض ، واذا فرض أنه لا يسرى فى حالة تأجير المكان مفروشا فانه يجب أن يتم وقت انشاء البناء حتى يطبق فى أى وقت يصير فيه تأجير المكان غير مفروش • هذا فوق أن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يحدد الضريبة العقارية للأماكن المبنية على أساس أجرة هذه الأماكن • فلابد من تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على الأقل لامكان حساب الضريبة التى تفرض عليها • وقد تقدم أن هذا القانون الأخير قد ناط تحديد الايجارات باللجان والمجالس التى نص عليها القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بعد تعديل تشكيلها ، وذلك منعا لأى تعارض بين تقدير القيمة الايجارية بواسطة تلك اللجان عند ربط الضريبة وبين تحديد الايجار طبقا لذلك القانون اذا ما عهد بهذا التحديد الى لجان أخرى خلاف تلك اللجان •

أما عن مدى التزام المالك بهذا التحديد اذا ما أجر المكان مفروشا بأثاث من ماله فانه من الناحية العملية لا سبيل الى الزام المالك بهذا التحديد الا اذا فرز هو فى عقد الايجار أجرة معينة للمكان وحده وأجرة أخرى للمفروشات • وهذا نادر حصوله • والغالب أن يحدد أجرة واحدة للمكان والمفروشات معا وفى هذه الحالة يتعذر الزام المالك بالتحديد الذى أجرته اللجنة طالما أن الشطر الثانى من الأجرة المتفق عليها وهو المقابل للانتفاع بالأثاث غير خاضع لأى تحديد ، اذ يستطيع المالك حينئذ أن يحمل مقابل الانتفاع بالأثاث بكل ما يجاوز من الأجرة الاتفاقية القدر الذى حددته اللجنة للمكان وحده ، فيصبح بذلك بمنجى من توقيع الجزاءات التى فرضها القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ لمجاوزة الأجرة التى تحددها اللجان التى نص عليها ، اللهم الا اذا ثبت

أن تأجير المكان مفروشا اتفاق صورى يخفى ايجار المكان وحده بقصد التحايل على أحكام القانون ، كما لو كان الأثاث الذى وضع فى المكان تافها لا يكفى لإعتبار المكان مؤجرا مفروشا حقيقة •

وقد تقدم فى النبذ ١٩ و ٦٣ و ٧٣ أن المشرع حاول نوعا من تحديد أجرة الأماكن التى تؤجر مفروشة فى القانون ١٩٦٣/١٣٣ الذى قرر المبدأ وترك تفاصيل تنفيذه اقرار وزارى لم يصدر قط ، فامتنع تنفيذ المبدأ الذى قرره ذلك القانون • ورأى المشرع بعد ذلك فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن يكتفى بالحد من رخصة تأجير الأماكن مفروشة دون أن يحدد أجرتها ، فوضع قاعدة عامة بأن للمالك دون سواه أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه ، وأورد بعض استثناءات من تلك القاعدة ، وجعل لهذا الحد أثرا رجعيا فأوجب على الملاك والمستأجرين والمؤجرين لمساكن مفروشة أن يعدلوا أوضاعهم وفقا لهذا النظام الجديد خلال سنة من تاريخ العمل بهذا القانون ، وبانقضاء هذه المدة يسلم المسكن الى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحوال (المواد من ٢٦ الى ٢٩ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢) ، وسار على هذا النهج أيضا فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع تعديل فى بعض التفاصيل (٢٠٤) •

١١٤ — حكم المبانى التى تستحدث فى بعض أجزائها تعديلات جوهرية والتى تتم فيها اصلاحات أو تحسينات جديدة — تقدم فى النبذ ٢٣ و ٢٩ و ٥٧ و ٦٨ أنه اذا أدخلت تعديلات جوهرية على جزء من مبنى قديم غيرت فى طبيعته وفى طريقة استعماله بحيث تؤثر على قيمته الايجارية تأثيرا محسوسا كما يقول القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية ، فان هذا الجزء وحده يعتبر فى حكم

---

(٢٠٤) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٥ وما سيجىء بشأن المواد ٣٩ وما بعدها من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

المنشأ حديثـا وقت ادخال التعديلات عليه ويخرج من نطاق تطبيق القانون السابق ويخضع من حيث تحديد أجرته الى حكم القانون الذى تمت تحت سلطانه التعديلات المذكورة .

فاذا تمت تعديلات من هذا النوع بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ فى جزء معين من مبنى منشأ قبل ذلك التاريخ تحـت سلطان أى من القوانين السابقة ، فان الجزء المذكـور الذى أدخلت عليه هـذه التعـديلات الجوهرية يعتبر فى حكم المنشأ حديثـا تحت سلطان القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويخضع فى تحديد أجرته لحكم هذا القانون الأخير وتختص لجان تحديد الأجرة بتقدير أجرته (٢٠٥) .

---

(٢٠٥) وقد افتت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع فى ١٩٦٣/١/٢٩ فى الفتوى رقم ١٢٧ وقد جاء فيها أنه من المسلم به أن العقارات التى تحدث فيها او فى جزء منها تعديلات تغير من معالمها او من كيفية استعمالها ، مما يؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا ، تعد فى حكم العقارات المستجدة وتخضع من ثم للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ طالمـا أن التعديلات المشار اليها قد حدثت فى فترة نفـاذه ، ويتعين على مقتضى ذلك تقدير قيمتها الايجارية وفقا لأحكامه وبالطريقة المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه .

وقد أخذت بذلك اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ فى قرارها التفسيرى رقم ١٩٦٥/٧ حيث نصت فى المادة الاولى منه على أن « يخضع المكان الذى أنشىء قبل العمل بأحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ وكـان يسكنه المؤجر ثم أدخل به تعديلات جوهرية وأجره بعد العمل بأحكامه — لاحكام القانون المذكور .

وتطبيقا لذلك افتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة (فتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨) بأن قفل الفراندة موضوع الفتوى يعـد تغييرا جوهريا فى معالم الشقة التى تقع بها هذه الفراندة بحسبان أن استعمالها قبل ذلك يختلف عن استعمالها بعد هذا التعديل وأن هذا الاستعمال من شأنه أن يزيد الانتفاع بهذه الشقة مما يؤثر فى قيمتهـا الايجارية ، فيتعين تقديرها وفقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ (أنظر هـذه الفتوى فى الهامش التالى) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكم حديث لها بتاريخ ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٠١٤ سـنة ٥٢ ق قررت فيـه أن التحسينات التى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة وكل مزية يوليها المستأجر يجب تقويمهـا واضافة مقابلها للاجرة . وكذلك نقض مدنى ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه ايضا أن لمحكمة الموضوع تقدير مقـابل هذه التحسينات .

ولكن على أى أساس تقوم اللجان المذكورة بحساب الأجرة التى تقدرها ؟

ان المفروض أن المكان أنشىء أصلا منذ زمن قد يكون بعيدا وأن ما استحدث فيه هو التعديلات الجوهرية فقط . لذلك ذهب رأى الى أن هذا المكان تتخذ أجرته السابقة أساسا على أن تزاد بمقدار ٨٪ فقط من قيمة ما تكلفه المالك فى اجراء التعديلات المذكورة .

غير أن هذا الرأى لا سند له من القانون طالما أن المفروض أن التعديلات المذكورة جوهرية تسمح باعتبار المكان فى حكم المنشأ حديثا وخضوعه للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فضلا عن أنه لا يعدو أن يكون تطبيقا لحكم القانون السابق فى حين أنه من المسلم أن ما أدخل على المبانى المشار اليها من تعديل يخرجها من حكم القانون السابق ، فيتعين اذن اخضاعها للقانون الجديد حتى لا تفلت من كلا القانونين .

والصواب فى ذلك وجوب تحديد القيمة الايجارية لهذا المكان المعدل تعديلا جوهريا وفقا لأحكام المادتين الأولى والثانية من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أى على أساس ٥٪ من قيمة الأرض وقت اجراء التعديل المذكور موزعة طبقا للقواعد المتقدمة و ٨٪ من قيمة المبانى بعد تعديلها (٢٠٦) ، مع مراعاة عمر المبانى المذكورة وقت التعديل ، فقد

---

(٢٠٦) وقد أفتت بذلك الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة بجلسة ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ٤ — ١٥/٢ فقالت ان العقارات التى تحدث فيها ، أو فى جزء منها ، تعديلات تغير من معالمها أو من كيفية استعمالها مما يؤثر فى قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا ، تعد فى حكم العقارات المستحدثة ، ومن ثم تخضع للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ طالما أن التعديلات المشار اليها قد حدثت فى فترة نفاذه ويتعين على مقتضى ذلك تقدير قيمتها الايجارية وفقا لاحكامه وبالطريقة المنصوص عليها فى المواد ١ ، ٢ ، ٣ منه . أما القول ببقاء قيمتها الايجاريه القديمة على حالتها على أن تزاد بمقدار ٨٪ من قيمة ما تكلفه المالك لعمل التعديلات فهو قول لا أساس له ، ويعد بمثابة استحداث لطريقة جديدة فى التقدير لم ينص عليها القانون ولا تتفق مع أحكامه ، ومن ثم فانه يتعين طرحه وعدم الاعتداد به .

وقد أفتى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة (فى الفتوى رقم ١٠٦ حصر لسنة ١٩٦٨ السابقة الاشارة اليها) فى حالة قفل فراندة وجعلها غرفة =

تكون بلغت من القدم بحيث انها لا تساوى الا نصف أو ثلث قيمتها فيما لو أنشئت كلها انشاء جديدا وقت التعديل (٢٠٧) .

وبالعكس من ذلك حكم بأن انتقاص حجرة من شقة النزاع لا يعد تعديلا جوهريا يوجب اعادة تقدير أجرتها . فاذا قامت لجنة تحديد القيمة الايجارية باعادة تقدير أجرتها وقع قرارها هذا منعدما ولا حجية له (٢٠٧مكرر) .

= بأنه مادام هذا التعديل قد غير من معالم المكان وزاد معه عدد الغرف المنتفع بها ، فانه يؤثر فى الايجار ، مما يستتبع ضم الايجار الشهرى الذى قدرته اللجنة فى عام ١٩٦٨ عن أربع غرف وصالة للايجار الشهرى للغرفة المستجدة ليكون الايجار موزعا على مجموع الغرف وقدرها ستة (بما فيها الصالة) ، وفيما يتعلق بالضرائب فان أمر الاعفاء منهـا أو عـدمه يحكمه ما تسفر عنه اجراءات تقدير الغرفة المستجدة وتوزيع الايجار على جميع الغرف وذلك فى ضوء أحكام القانونين ١٢٩أ و ١٩٦١/١٦٩ .

(٢٠٧) وتذهب محكمة النقض الى أنه اذا أدخلت على العين المؤجرة التى قدرت أجرتها وفقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ اصلاحات أو تحسينات جديدة لا تبلغ حدا يسمح باعتبار العين فى حكم المنشأة حديثا ، فلا يعاد تقدير القيمة الايجارية وانما يقوم الانتفاع بهذه الاصلاحات أو التحسينات وتضاف قيمته الى الآجرة التى تحدد وفقا للاسس التى قدرها القانون ١٩٦٢/٤٦ باعتبار ان هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر ان يتقاضى مقابلا عنها (نقض مدنى ٨ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١) . وهذا الحكم محل نظر من حيث انه اعتبر أن الاجرة المقدرة طبقا لاحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يجوز اضافة زيادة اليها نظير مزية جديدة يخولها المؤجر للمستأجر ، فى حين ان القانون ١٩٦٢/٤٦ قد خلا من مثل نص المادة ٢/٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ الذى ينص على قاعـدة تقويم المزايا الجديدة واضافة مقـابل لهـا على اجرة الاساس . غير أننا مع ذلك نوافق على وجهة نظر الحكم المذكور باعتبار أن المشرع اذ حدد الاجرة فى القانون ١٩٦٢/٤٦ على أساس نسب معينة من التكلفة انما قصد بذلك تحديد أجرة عادلة للانتفاع المتـاح للمستأجر وقت تحديد الاجرة ، وأنه اذا زاد هذا الانتفاع بعد ذلك بسبب ادخال تحسينات أو تعديلات تعين ان تزاد الاجرة مقابل زيادة الانتفاع (انظر فى هذا المعنى فيما يتعلق بزيادة الاجرة المحددة وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ مقابل تخـويل المستأجر مزية التأجير من الباطن نقض مدنى ٦ مارس مارس ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ٣٨٤ — ٦٨ الوارد فيما بعد فى نبذة ١١٦) . واذا أجرت العين التى أدخلت عليها تعديلات وتحسينات لاستعمالها فندقا بالاجرة التى تحددها اللجنة ، فيكون المعول عليه القيمة الايجارية التى تحددها اللجنة (نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ آنف الذكر) .

(٢٠٧مكرر) نقض مدنى ١٢ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٧٢ سنة ٥٢ ق .

١١٥ — حكم التركيبات التى تقام على أسطح المبانى أو على جدرانها — تقدم فى نبذة ٦ هامش ٢٠ ص ٥٣ أن محكمة النقض قضت بأنه فيما يتعلق بتطبيق أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ يعتبر سطح المنزل المؤجر لوضع لافتة تحمل اعلانا جزءا من البناء يقع فى أعلاه ويسرى عليه حكم القانون المذكور •

ويلاحظ أن القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يتخذ أجرة أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل فى ذلك الشهر أساسا للأجرة الجائز الاتفاق عليها بعد زيادتها بنسبة معينة ، فكان تطبيق حكمه على التركيبات التى تقام على أسطح المبانى أو على جدرانها مستطاعا ، وكذلك فيما يتعلق بتطبيق القوانين ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ و ٥٥ لسنة ١٩٥٨ و ١٦٨ لسنة ١٩٦١ التى قضت بخفض الأجرة السارية فى تاريخ معين بنسبة محددة ، فكانت أجرة التركيبات المذكورة تحدد أصلا باتفاق حر بين الطرفين ثم يدركها القانون القاضى بالتخفيض ، فتخفض أجرتها المتفق عليها بالنسبة التى قضى بها ذلك القانون ، فلم تكن ثمت صعوبة فى تطبيق تلك القوانين عليها •

أما القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ فيختلف عن تلك القوانين السابقة فى أنه لا يتخذ أساسا لتحديد الأجرة القانونية الأجرة التى سبق للطرفين الاتفاق عليها بل نسبة معينة من قيمة الأرض ومن قيمة المبانى • وهنا تظهر صعوبة تطبيق ذلك على التركيبات التى تقام على أسطح المبانى وجدرانها •

لذلك اختلف الرأى فى شأن تطبيق أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ على تلك التركيبات التى تقام تحت سلطانه •

وأول ما يتبادر الى الذهن تمشيا مع أحكام محكمة النقض السابقة اعتبار هذه التركيبات المستحدثة خاضعة لحكم القانون ١٩٦٢/٤٦ وضرورة قيام اللجان المنصوص عليها فيه بتحديد أجرتها وفقا للمادتين الأولى والثانية منه ، واذا كانت طريقة تحديد الأجرة وتوزيعها على

وحدات المبنى حسبما نظمها القانون لا يمكن اعمالها بالنسبة الى هذه التركيبات لاختلاف وضعهـا عن سائر الوحدات ، فان الأمر يقتضى الرجوع الى الشارع لتقرير ما يتبع بالنسبة اليها .

ولكن بامعان النظر فى أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ يبين أنها تنصرف الى الأماكن المبنية وحدها ، بدليل ما نصت عليه المادة الأولى منه من تحديد الأجرة على أساس معين يراعى فيه قيمة المبانى الى جانب قيمة الأرض ، وما نصت عليه المادة الثانية من حساب قيمة المبانى وفقـا لسـعر مواد البناء وقت الانشاء ومن حسـاب كامل قيمـة المبـانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بها ، وما نصت عليه المادة الثالثة من اعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار فى حالة تعليـة البناء وذلك لتحـديد ايجار المبـانى المستحدثة . وليست التركيبات الضوئية أو الكهربائية التى تقام على أسطح المنازل أو على واجهاتها ممـا يعتبر مبانى بهذا المعنى فلا يسرى عليها حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ (٢٠٨) .

---

(٢٠٨) فى هذا المعنى مذكرة الاستاذ عبد الفتاح صقر الى الجمعيـة العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الـدولة والرأى الذى اعتمـدته تلك الجمعية بجلسة ١٩٦٣/١/٢ ملف رقم ١٤ — ١٥/٢ وقـد جاء فيهـا أنه يستفاد من نصوص القانون ١٩٦٢/٤٦ والاحكام التى أوردها لتحديد قيمة المكان الايجارية وتقدير قيمة الارض والبنـاء أن الاماكن التى يسرى عليها القانون المذكور هى الاماكن المبنية فحسب ولا يقصد بالبناء فى هذا الصدد مجرد اقامة سور أو واجهة على أرض فضاء بأية مادة ، بل يراد به ذلك الذى يقتضى وضع أساسات وأستخدام مواد البناء المعروفة ، كما يقتضى اقامة توصيلات خارجية للمرافق من ماء وكهرباء لامكان الانتفاع به ، فـلا تدخل فى هـذا المعنى من ثم التركيبات الخشبية التى تقـام حول الاراضى الفضاء ، فهذه لا تعتبر بناء فى حكم هذا القانون ولا تسرى عليها احكـامه سواء فى ذلك أكان من أقامها هو مالك الارض أو من آستأجرها لهذا الفرض . ولا تختلف اللوحات والتركيبات التى تقـام على اسطح العقارات أو على واجهاتها عن التركيبات سالفة الذكر ، ولا يكون ثمة وجه للمغايرة بينهما فى الحكم ، اذ أن مجرد اقامة هذه اللوحات أو التركيبات على جزء من المبنى فى سطحه أو واجهته لا يدرجها كجزء منه ولا يؤدى الى اعتبارها وحدة من وحداته ، ولذلك فلا تعتبر بحق جـزءا من المبنى ولا تخضع كالنوع الاول للقانون ١٩٦٢/٤٦ .

واذا كان قضاء محكمة النقض الذى تقدمت الاشارة اليــه قد ذهب الى غير ذلك ، فان ما ذهب اليه صحيح بالنسبة الى أمثال هــذه التركيبات التى تمت فى ظل قوانين الايجــار السابقة التى تقوم على تثبيت الأجرة المتفق عليها أو تخفيضها بنسبة معينة ، ولكنه لا يستقيم فى تطبيق القانون ١٩٦٢/٤٦ الذى يحدد ايجار المكان ابتداء على نحو معين يتنافر مع الوضع الخاص بهذه التركيبات بحيث يستحيل تحديد أجرتها وفقا لأحكامه ، فيتعين القول بعدم خضوعها لأحكامه طالما أن طبيعتها تجعل عناصر تطبيقه منعدمة أو غير منضبطة .

١١٦ — جواز اضافة زيادة فى الأجرة مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن أو باستعمال المكان مكتبا أو عيادة أو متجرا — تقدم فيمــا يتعلق بقوانين الايجار السابقة أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين لحساب الحد الأقصى للأجرة القانونية هى فى الغالب أجرة كان متفقا عليهــا فى مقابل الانتفاع الشخصى بالعين المؤجرة للسكن فيها فى شهر معين ، وان كل مزية جديدة يمنحها المستأجر ويثبت أنها لم تكن داخلة فى تحديد تلك الأجرة يجوز أن تقوم وأن تضاف قيمتها الى أجــرة الأساس .

واذا كانت أجرة الأساس قدرت فى مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة للسكن ثم أجــرت العين عيــادة أو مكتبا أو متجرا ؛ فان القــانون ١٩٤٧/١٢١ يخول المؤجر زيادة فوق أجــرة الأساس بنسبة معينــة تتفاوت حسب أنواع الاستعمال بين ٢٥٪ و ٦٠٪ وكذلك فى القوانين الأخرى التى قضت بتثبيت الأجرة وخفضها ، اذا ثبت أن الأجرة التى اتخذتها تلك القوانين أساسا لاجراء التخفيض عليها كانت متفقا عليها فى مقابل الانتفاع الشخصى بالسكن فقط ، فانه يحق للمالك أن يضيف اليها زيادة فى مقابل الترخيص بالتأجير من الباطن أو فى مقابل الترخيص باستعمال العين متجرا أو مكتبا أو عيادة أو ناديا أو مدرسة بنســبة يصح الاسترشاد فيها بالنسب التى عينها القانون ١٩٤٧/١٢١ .

أما فيما يتعلق بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٢/٤٦ فيبدو أول الأمر أن الوضع يختلف اذ لا توجد أجرة أساس سبق تعيينها بارادة الطرفين الحرة حتى يقال ان هذه الأجرة كانت فى مقابل مزايا محددة فيجب أن يضاف اليها مقابل ما يستحدث من مزايا ، وانما توجد أجرة واجبة التحديد ابتداء حسب عناصر التكلفة التى حددها القانون بقطع النظر عن نوع استعمال العين المؤجرة وعما يتاح للمستأجر من مزايا ، وقد نظر اليها المشرع باعتبارها استثمارا لرأس مال فى عملية بناء ووضع لربحها الصافى حدا أقصى قدره ٥٪ من رأس المال أيا كان نوع الاستعمال الذى يخصص له البناء أو وحداته المختلفة ومهما تكن المزايا التى يتمتع بها المستأجر فى انتفاعه بالعين المؤجرة . فكل زيادة يشترطها المالك فوق ذلك الربح الصافى المحدد بنسبة ٥٪ من رأس المال المستثمر فى عملية البناء تكون مخالفة للقانون أيا كان السبب الذى تستند اليه هذه الزيادة (٢٠٩) .

---

(٢٠٩) قرب فى هذا المعنى نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ وقد جاء فيه انه اذ كان الواقع فى الدعوى أنه نص فى عقد الايجار المبرم بين الطرفين أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا وان القيمة الايجارية لها تحدد طبقا لتقدير لجنة الايجارات ، فانه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه فى العقد مزية جديدة اضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الاجرة التى حددتها لجنة التقدير ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الانتفاع المقصود من الايجار ، وهو استغلال العين فندقا ، مزية يستحق المؤجر مقابلا لها ، وفق المادة ٤ من ق ١٩٤٧/١٢١ والمادة ٢٨ من ق ١٩٦٩/٥٢ اللذين لا تخضع العين المؤجرة لاحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون .

انظر ايضا نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٤٧ — ٥٧ وقد جاء به : « من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الاولى من قانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى ابرمت عقود الايجار فى ظله على تحديد اجرة الاماكن الخاضعة لاحكامه بنسبة معينة من قيمة الارض والمبانى أنما يستهدف تحديد اجرة عادلة بالنسبة الى الانتفاع العادى بحيث اذا خول المؤجر المستاجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها — سواء تراضيا على ذلك فى عقد الايجار ذاته او فى اتفاق =

ويترتب على ذلك أن التفـاوت فى الأجرة باختلاف المزايا التى يتمتع بها المستأجر من حيث استعمال العين المؤجرة يجب أن يكون فيما دون الربح الصافى المقدر بنسبة ٥٪ ، فاذا فرضنا أن العين أجـرت للاستعمال الشخصى للسكن دون رخصة التأجير من الباطن بما يساوى ربحا صافيا لا يجاوز نسبة ٢/١ ٣٪ من رأس المال ، فيصح أن يرفع الايجار الى ما يساوى ٤٪ نظير الترخيص بالتأجير من الباطن أو الى ما يساوى ٥٪ نظير الترخيص باستعمال العين عيادة أو مكتبا ، ولكن حتى فى هذا الفرض فان تحديد الأجرة فيما دون الــ ٥٪ يكون خاضعا لقانون العرض والطلب ويجوز للمالك فى أى وقت أن يبرم عقد ايجار جديد بمـا يساوى الــ ٥٪ ولو للاسـتعمال السكنى ودون ترخيص بالتأجير من الباطن ، لأنه لا يوجد أى قيد عليه فى تحديد الأجرة فيما لا يجاوز الــ ٥٪ المذكورة .

= لاحق — فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستاجر فوق الانتفاع الاصلى العادى الذى تقابله الاجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر اضافة الى الاجرة فى حـدود الزيادات المقررة بالنسبة للاماكن الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية ، ولمـا كان قرار رئيس الجمهورية بالقانون ٤٦ لسنة ١٩٧٢ بشأن تحديد ايجار الاماكن استن قواعد تضمنت معـايير عينية بعيدا عن ارادة المتعاقدين لتحديد الاجرة راى فيها علاجا ناجعا يحقق العدالة فى هـذا التحديد بوضعه على أسس ثابتـة بعيدة عن المبالغة أو التحايل ولم يقصد هذا القانون لمعـالجة الالتزامات المتبادلة بين المؤجـر والمستأجر والتى ظلت محكومة بالنصوص والاحكام الواردة فى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، مما مفاده أن المناط فى تقـدير الاجرة حال الانتفاع العـادى يتحدد بداهة بنطاق القيود المقررة على أوجه انتفاع المستاجر بالمكان المؤجر اعتبارا بأنه طالما أوجب المشرع تحديد الاجرة طبقا لمعدلات معينة من قيمة الارض والمبانى فانه قدر مراعاة حدود الانتفاع المصرح به للمستاجر بمقتضى قانون ايجار الاماكن المعمول به واخذا بأن فيه استثمارا عادلا ومجزيا ومنطويا فى ذات الوقت على الموازنة بين حقوق طرفى العقد والتزاماتهم فى الحـالة العادية المتواضع عليها بحكم القانون . . . » (أنظر بقية الحكم نبذة ٧ خاصا بتاجير العين لاستعمالها مستشفى وقد نفى أن يكون المؤجر منح المستاجر فى عقد الايجار ميزة تجعل تمتعه بها يستوجب مقابلا اضافيا) ، نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨) .

والنتيجة العملية لذلك أنه مادام قانون العرض والطلب يجعل الانتفاع بالأماكن للسكن دون ترخيص في التأجير من الباطن يساوى على الأقل ما يوازى الـ ٥٪ من رأس المال فلن يرضى المالك أن يرخص للمستأجر فى مقابل هذه القيمة لا بالتأجير من الباطن ولا باستعمال المكان عيادة أو مكتبا أو متجرا (٢١٠) ، اللهم الا اذا كان المكان أعد ابتداء لشيء من ذلك كالدكاكين والجراجات •

فهل كانت هذه النتيجة مقصودة من المشرع للمساعدة فى تفريج أزمة السكن بالذات على حساب أنواع الاستعمال الأخرى ؟ اننا لا نستطيع أن نتصور ذلك لما فيه من اضرار بالنشاط التجارى والمهنى وغيرهما •

هذا فوق أنه من الناحية القانونية يمكن القول بتطبيق أحكام التعسف فى استعمال الحق على المالك الذى يرفض السماح للمستأجر بالتأجير من الباطن أو باستعمال العين استعمالا تجاريا أو مهنيا لمجرد أن القانون لا يخوله زيادة فى الأجرة لقاء ذلك اذا لم تكن له مصلحة جدية فى هذا الرفض •

فاذا طبقنا على المالك هذه النظرية وسمحنا ، رغما عنه ، للمستأجر باستعمال هذه المزايا دون مقابل ، أيكون ممكنا تبرير ذلك من ناحية العدالة ؟ وبماذا يبرر تمكين المستأجر من استعمال العين المؤجرة استعمالا تجاريا أو مهنيا يدر عليه أرباحا طائلة فى مقابل الأجرة المحددة أصلا للسكن الشخصى ؟ اذا قيل أن التاجر أو صاحب المهنة يستغل نشاطه وأن ما يجنيه من ربح هو كسب عمله ، فان الواقع أن كلا من التاجر أو صاحب المهنة لا يستثمر نشاطه فحسب بل يستثمر رأس مال أيضا يتمثل فى بضاعته أو فيما أنفقه لتأهيل نفسه للمهنة • وكذلك

---

(٢١٠) قرب فى هذا المعنى لطفى على الخولى ص ٤٤ نبذة ٢٧ .

المالك فانه يستثمر مالا يغلب أن يكون ادخره من كسب عمله ويستثمر أيضا عقله ونشاطه فى اختيار الموقع والمقاول ووضع التصميم أو اعتماده واقامة البناء والسهر على ادارته وصيانته .

يبين من ذلك أنه كان جديرا بواضعى القانون ١٩٦٢/٤٦ أن يعيروا هذه الحالة التفاتا وأن يسمحوا للمالك فى هذه الحالة بزيادة معقولة فى الأجرة فوق الـ ٥٪ التى خوله اياها القانون رقم ٤٦/ ١٩٦٢ .

أما وانهم لم يلتفتوا الى ذلك ، فيمكن تحقيق العدالة بالاستئناس بأحكام القوانين السابقة وبقضاء محكمة النقض الذى جرى فى تطبيق تلك القوانين على استحقاق المالك زيادة فى الأجرة مقابل تخويله المستأجر حق التأجير من الباطن (٢١١) ، أو أى ميزة جديدة (٢١١مكرر) ، للقول بأن القانون ١٩٦٢/٤٦ قد حدد الأجرة بالنسبة للاستعمال العادى مع عدم تخويل المستأجر حق التأجير من الباطن . فاذا خول المؤجر المستأجر هذا الحق أو سمح له باستعمال أكثر نفعا له ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا ، ويصح أن يبرر زيادة فى الأجرة تخضع لرقابة المحكمة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة للقوانين السابقة (٢١١مكررثان) .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١٧

---

(٢١١) نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٦٤ مجموعة احكام النقض ١٥ — ٦٦٣ — ١٠٦ ، نقض مدنى ١٧ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق .

(٢١١مكرر) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠١٤ سنة ٥٢ ق ، و ٢٧ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٤٥ سنة ٥١ ق وانظر ما سيجىء فيما يلى .

(٢١١مكررثان) قرب نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق ، وقد ورد فيه أن تخويل المستأجر حق تأجير العين الخاضعة اجرتها للقانون ١٩٦٩/٥٢ من الباطن مفروشا يعتبر ميزة يحق للمؤجر تقاضى مقابل عنها . وأيضا ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨ .

يناير ١٩٧٩ فى الطعنين رقمى ١١ ، ٣٢ سنة ٤٦ ق حيث قالت أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن النص فى المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ الذى أبرمت عقود الايجار فى ظله على تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى انما يستهدف تحديد أجرة عادلة بالنسبة الى الانتفاع العادى بحيث اذا خول المؤجر للمستأجر علاوة على هذا الانتفاع ميزة اضافية كان محروما منها سواء تراضيا على ذلك فى عقد الإيجار ذاته أو فى اتفاق لاحق ، فان ذلك يعد بمثابة اضافة تحسينات أو خدمات ينتفع بها المستأجر فوق الانتفاع الأصلى العادى الذى تقابله الأجرة المحددة قانونا يصح أن يبرر اضافة الى الأجرة فى حدود الزيادات المقررة بالنسبة للأماكن الخاضعة لقوانين الايجارات الاستثنائية (٢١٢) •

وقد أخذ المشرع بوجهة النظر هذه فى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ حيث نص فى الفصل الرابع من الباب الأول ، بعد أن نظم الحالات التى يجوز فيها تأجير الشقق مفروشة ، على أنه « فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا » (المادة ٢٨) ، فدل بذلك على أنه لم يكن هدفه الحجر على المالك ومنعه من أن يجنى من ملكه ربحا صافيا يجاوز الـ ٥٪ بأى حال ، بل انه اعتبر هذه النسبة أجرة عادلة فى حالات الاستعمال العادى وأنه لا مانع من زيادتها فى مقابل ما يرخص فيه للمستأجر من زيادة الانتفاع (٢١٢مكرر) •

---

(٢١٢) ١٧ يناير ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٢٦١ — ٥٨ .

(٢١٢مكرر) كان هذا ما كتبناه فى ص ٣٩٦ و ٣٩٧ من الطبعة الخامسة من هذا الكتاب الصادرة فى سنة ١٩٧٠ ، وهو ما اخذت به وبعبارته ذاتها محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ٦ مارس ١٩٧٣ الذى سيجىء ذكره . انظر ايضا ما اخذ به المشرع فى المادة ٤٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ وفى المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

وكانت محكمة النقض قد كرست هذا الرأى فى حكمها الصادر فى ٦ مارس ١٩٧٣ فى الطعن رقم ٣٠٥/٣٧ ق حيث قالت « لئن كان المشرع لم يدمج القانون ٤٦/١٩٦٢ فى نصوص القانون ١٢١/١٩٧٤ ، ولم يورد فيه نصا مماثلا لنص المادة الرابعة من هـذا القانون الأخير ، الا أنه لما كان القانون ٤٦/١٩٦٢ قد صدر لذات الغرض المقصود من القانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المندمجة فيه ، وهو الحد من مغـالاة الملاك فى تقدير الأجرة ، وكان عدم ادماجه فى هذه القوانين السابقة عليه مرده الى الرغبة فى وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور تشريعات متوالية فى هـذا الشأن على نحو ما أفصحت عنه مذكرته الايضاحية ، فان النص فى مادته الأولى على تحـديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكامه بنسبة معينة من قيمـة الأرض والمبانى انما كان يستهدف تحديد الأجرة بالنسبة الى الانتفاع العادى ، بحيث اذا خول المؤجر المستأجر — علاوة على هذا الانتفاع — ميزة اضافية بأن رخص له فى تأجير المكان من الباطن مفروشـا ، فان هذه الميزة تعتبر فى حكم التحسينات ، فيجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها على نحو ما هو مقرر بالنسبة للأماكن الخاضعة للقـانون ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المنـدمجة فيه . وقد كشف المشرع عن هـذا القصد عندما أصدر القانون ٥٢/١٩٦٩ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين ، اذ أنه وقد حدد الأجرة وفقا لذات الأسس التى كانت مقررة بالقانون ٤٦/١٩٦٢ ، فانه نص فى المادة ٢٨ منه على أنه فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير مسكنه مفروشا ، يستحق المالك أجرة اضافية تعادل ٧٠٪ من الأجرة القانونية عن مدة التأجير مفروشا ، فدل بذلك على أن تحديد الأجرة وفقا لنسب معينة ، سواء فى هذا القانون أو فى القانون السابق عليه ، لا يعدو أن يكون وسيلة لتحديد أجرة عادلة فى حالة الانتفاع العادى ، وأنه ليس ثمة ما يمنع من زيادتها فى مقابل تأجير المكان من الباطن مفروشا (٢١٣).

---

(٢١٣) نقض مدنى ٦ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٣٨٤

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر بتاريخ ١١ مايو ١٩٧٧ حيث قالت ولئن كان المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن الاصلاحات والتحسينات الجديدة التى يكون المؤجر قد أدخلها فى العين المؤجرة تقوم ويضاف ما يقابل الانتفاع بها الى الأجرة التى تحدد وفقا للأسس التى قررها القانون ١٩٤٧/١٢١ والقوانين المندمجة فيه والقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ باعتبار أن هذه الاصلاحات والتحسينات تعتبر مزية جديدة اضافية يجوز للمؤجر أن يتقاضى مقابلا عنها الا أنه لما كان الواقع فى الدعوى أنه نص فى عقد الايجار المؤرخ ١٩٦٧/١/٧ المبرم بين الطرفين على أن الغرض من التأجير هو استعمال العين المؤجرة فندقا ، وأن القيمة الايجارية لها تحدد وفقا لتقدير لجنة الايجارات ، فانه لا مجال لاعتبار هذا الاستعمال المتفق عليه فى العقد مزية جديدة اضافية تقوم ويضاف مقابل الانتفاع بها الى الأجرة التى حددتها لجنة التقدير . واذ كان الحكم المطعون فيه خالف هذا النظر واعتبر الانتفاع

-- ٦٨ ، وايضا ١٧ يناير ١٩٧٩ المشار اليه آنفا ، و ١٧ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٧٠٧ سنة ٤٥ ق . انظر ايضا استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٩٤٢ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه أن المادة ٢٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تقرر حق المالك فى اقتضاء ٧٠٪ من الايجار القانونى فى الحالات التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان المؤجر مفروشا . وقد حددت المادتان ٢٦ و ٢٧ من ذلك القانون الحالات التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان مفروشا ، فلم تقصر حق المالك فى الزيادة على الحالات المنصوص عليها فى المادتين ٢٦ و ١٧ ، وانما أطلقته فى جميع الاحوال التى يجوز فيها للمستاجر تأجير المكان مفروشا ، سواء كان قد استأجره خاليا بقصد استغلاله مفروشا أو لم يكن كذلك .

وأيضا حكم شمال القاهرة الابتدائية بتأريخ ٢١ سبتمبر ١٩٧٢ فى القضية رقم ٣١٤٥ سنة ١٩٧٢ مدنى كلى المؤيد لاسبابه بحكم استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٣٣٠ سنة ٨٩ ق ، وفى هذا المعنى أيضا استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ٦ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ١١٠٧ سنة ٨٤ ق المرفوع من المهندس محمد رضا احمد حمزة ضد الحاج أحمد عبد الله الفهد .

المقصود من الايجار وهو استغلال العين فندقا مزية يستحق المؤجر مقابلا لها وفق المادة ٤ من القانون ١٢١/١٩٤٧ والمادة ٢٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩، اللذين لا تخضع العين المؤجرة لأحكام أى منهما ، فانه يكون قد خالف القانون ، مما يستوجب نقضه (٢١٤) •

ويلاحظ أن هذا القضاء انبنى على قبول المؤجر تأجير العين لاستغلالها فندقا نظير الأجرة التى تحددها اللجنة وعلى أن قبوله هذا هو الذى يبرر عدم تخويله زيادة فى مقابل هذا الانتفاع غير العادى •

وفى حكمين تاليين حددت محكمة النقض الميزة الاضافية التى تبرر زيادة الأجرة عما قررته لجنة تقدير القيمة الايجارية فقالت « ان المراد بالميزة فى هذا المجال أن تكون محل عطاء من المؤجر وباجراء ايجابى منه يوليه المستأجر متجاوزا المعايير العينية المشار اليها (أى التى اتخذها المشرع أساسا لتحديد الأجرة بنسبة معينة من قيمة الأرض وتكاليف المبانى) ، وخارج نطاق القيود القانونية المتبادلة والتى تحكم الانتفاع العادى ، بمعنى أنه يلزم لاعتبارها ميزة أن يحل المؤجر المستأجر من أحد هذه القيود المفروضة بمقتضى قانون ايجار الأماكن ، كما يسوغ القول باستحقاقه فى مقابلها اضافة الى الأجرة المحددة بمقتضى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، ويكون بهذه المثابة مجرد اتفاق المتعاقدين على وجه الانتفاع بالعين المؤجرة فى غرض معين ليس من قبيل الميزة الاضافية التى يستحق المؤجر مقابلا عنها زيادة على الأجرة القانونية (٢١٥)» •

---

(٢١٤) نقض مدنى ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١١٧٣ — ٢٠١ . وأنظر فى اجازة العلاوة المقررة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بالنسبة لاجارة المكان فندقا نقض مدني ٩ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق ومشار اليه فى الجزء الثانى فى اجارة المفروش .

(٢١٥) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ فى الطعنين رقمى ١١ و ٣٢ لسنة

- وجدير بالتنويه أن هذا القضاء قد صدر بشأن تطبيق القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ فقط ، وأن القانون ١٩٦٩/٥٢ قد تضمن نصا على زيادة الأجرة فى مقابل زيادة الانتفاع بتأجيرها من الباطن مفروشة ، وكذلك فعل القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٤٥ منه ، وجاء حكم هذا الأخير عاما ، بحيث يشمل جميع الحالات التى يجوز فيها للمستأجر التأجير من الباطن مفروشا ، فخول المؤجر فى هذه الحالات زيادة فى الأجرة بنسب معينة ، سواء كانت الاجارة الأصلية معقودة للتأجير مفروشا أو لم تكن ، كما نص فى المادة ٢٣ منه على استحقاق المؤجر زيادة فى الأجرة فى حالة تغيير المستأجر استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ بدء العمل بهذا القانون وبموافقة المالك الى غير أغراض السكن (٢١٦) ، ونصت على مثل ذلك أيضا المادة ١٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ (٢١٧) .

١١٧ — جواز الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية وما يشترط فى ذلك بالنسبة للأماكن المملوكة للمحافظات — تقدم أن الأجرة التى حددها القانون تعتبر حدا أقصى لما يجوز الاتفاق عليه من أجرة وبالتالى لا تمنع المالك أو المؤجر من أن يقبل الاتفاق على أجرة أقل من الأجرة القانونية ، فيعمل بهذا الاتفاق طوال مدته ، ثم يسترد المالك أو المؤجر حقه فى زيادة الأجرة الاتفاقية الى حد الأجرة القانونية (٢١٨)

---

٤٦ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢٤٧ — ٥٧/٧ ، وأيضا نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٧٩ فى الطعنين رقمى ١٢ و ٣٢ لسنة ٤٦ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢٦١ — ٥٨/٤ .

(٢١٦) أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٤٠ بشأن المادتين ٢٣ و ٤٥ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

(٢١٧) أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ . وبوجه خاص نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٧٥ سنة ٤٩ ق .

(٢١٨) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٨٩٠ — ١٦٥ وقد جاء فيه « ان الاتفاق على نقص الاجرة عن الحد الاقصى لا يعتبر مخالفا للنظام العام، اعتبارا بأن الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أعلى لايجوز تجاوزه ، =

وإذا كان حدوث ذلك بالنسبة للأماكن المملوكة للقطاع الخاص نادرا لا يؤبه به ، فانه بالعكس من ذلك كثير الوقوع بالنسبة الى الأماكن المملوكة للدولة أو المحافظات أو البلديات • وقد ثار الشك فى صحة الاتفاق على أجرة دون الأجرة القانونية فيما يتعلق بهذه الفئة الأخيرة من الأماكن ، وأفتت اللجنة الأولى للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى جلستها المنعقدة فى ٢٤ نوفمبر ١٩٦٧ « بجواز النزول عن القيمة الايجارية التى قدرتها لجنة تقدير الايجارات الى قيمة أقل من قيمة أجرة المثل الذي حددته تلك اللجان ، وذلك بشرط اتباع الاجراءات التى تتطلبها المادة ٢٥ من القانون ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الادارة المحلية ، وبشرط التسوية فى المعاملة بين كافة المستأجرين (٢١٩) •

= ولكن ليس ثمة مايمنع من الاتفاق على أجرة أقل منه. ونقص الاجرة عن هذا الحد يقيد المؤجر بالاجرة المسماة فيه — أخذا بشريعة العقد — مادامت مدة الايجار المتفق عليها سارية . فاذا انقضت هذه المدة واستمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى فانه يجوز للمؤجر اقتضاء الاجرة القانونية مستقبلا ، لان الامتداد القانونى — يمد العقد بشروطه الاتفاقية ، الا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها التشريع الاستثنائى لايجار الاماكن كالمدة والاجرة ، فيمتد العقد الى أجل غير مسمى بالاجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الاجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية » وفى هذا المعنى ايضا ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٢١٩) وقد استندت اللجنة فيما ذهبت اليه فى هذه الفتوى الى انه اذا حصل وتبين للمالك أن تقدير اللجنة المشار اليه يفوق القدرة المالية للمستأجر وارتأى أن ينزل بالقيمة الايجارية الى حد مناسب ، فانه يعتبر متبرعا بقيمة الفرق بين تقدير اللجنة وبين القيمة التى ارتضى التأجير بها ، ولا يوجد مانع قانونى يحول بينه وبين هذا التبرع . غير انه اذا كان المالك جهة حكومية ، فانه يتقيد فى هذا النزول بحدود قانونية تكفل نوعا من الرقابة على تصرفاته المالية لضمان انتفاء شبهة التحيز وقد تكفلت المادة ٢٥ من القانون ١٢٤/١٩٦٠ باصدار قانون الادارة المحلية ببيان الضوابط التى يجب اتباعها فى حالة التصرف فى أموال المجالس المحلية اذا كان التصرف يستهدف تحقيق غرض ذى نفع عام ، فنصت على أنه يجوز للمجلس التصرف بالمجان فى اموال من أمواله الثابتة أو المنقولة او تأجيره بايجار اسمى او باقل من اجرة المثل بقصد تحقيق غرض ذى نفع عام ، وذلك بعد موافقة وزير الادارة المحلية اذا كان التصرف فى حدود ٥٠٠٠ جنيه فى السنة المالية الواحدة او كان لاحدى الوزارات أو المصالح الحكومية . أما التصرفات لغير الوزارات والمصالح =

١١٨ — جزاء زيادة الأجرة عن الحد القانونى — بالاضـافة الى ما تقدم فى نبذة ٤٧ بشأن الجزاءات التى قررتها قوانين ايجار الأماكن السابقة على القـانون رقم ١٩٦٢/٤٦ نشير الى أنه نظرا لأن المشرع لم يدمج أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ فى ضمن أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ كما فعل بقوانين ١٩٥٢ و ١٩٥٨ و ١٩٦١ بل أبقاها فى قانون مستقل ، مما ترتب عليه عدم سريان أحكام المـادة ١٦ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على مخالفات أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ ، اقتضى الأمر النص فى المادة ٧ من هذا القانون الأخير على عقاب المؤجر الذى يخالف قرار تحـديد الأجرة وتوزيعها بالحبس مدة لا تزيد عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين •

وقد تقدم أن هذا الحكم ينطبق على مخالفة قرار تحديد الأجرة بعد صدوره باقتضاء أجرة تجاوز الأجرة التى حددتها اللجنة ولا ينطبق على التزام المالك برد الفرق عن المدة السابقة اذ يخضع هذا الالتزام الأخير للقواعد العامة ويعتبر التزاما مدنيا بحتا •

ويلاحظ أن الجزاء الذى قررته المـادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ هو عين الجزاء المقرر فى المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيراجع بشأنه ما تقدم فى نبذة ٤٧ وما بعدها (٢١٩مكرر) ، كما يلاحظ أن القانون رقم ١٩٦٥/٧ قد غلظ فى المادة ٣ منه العقوبة بالنسبة

= الحكومية فيما يجاوز ٥٠٠٠ جنيه فى السنة المالية الواحدة فيكون بقرار من رئيس الجمهورية •

(٢١٩مكرر) ويلاحظ ضرورة تعـديل ما تقـدم فى نبـذة ٤٨ من أن المستأجر الذى يقتضى خلو رجل نظير تركه العين المؤجرة ، سواء للمؤجر ليؤجرها الى آخر ، أو لمستأجر جديد يقبله المؤجر الاصلى ، يشمله التأثيم والعقاب ، حيث قد قضت محكمة النقض الجنائية بعكس ذلك فى حكمهـا الصادر بتاريخ ٣ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٨٤٢ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض الجنائى ٣٠ — ٨٧٢ — ١٨٧ • فيلزم التأشير بذلك فى نبذة ٤٨ ص ٢٩٢ •

الى المؤجر الذى يخالف أحكامه على النحو الوارد فى نبذة ٦٥ •

وقد تقدم فى نبذة ٤٧ وما بعدها أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ قد استبقى بنص المادة ٤٣ منه العمل بأحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة وبالجزاءات المقررة لمخالفة أحكامها ، فتعتبر الجزاءات المبينة أعلاه ، سواء منها ما تقرر بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وما تقرر بالقوانين السابقة ، سارية حتى بعد صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ فيما لا يتعارض مع أحكامه •

كذلك نص على مثل ذلك القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٩ منه ، ثم عدل فى المواد ٧٦ وما بعدها منه أحكام العقوبات التى توقع على مخالفة بعض أحكامه •

ثم جاء القانون ١٩٨١/١٣٦ ملغيا فى المادة ٢٥ منه جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل وذلك دون اخلال بأحكام المادة ٢٣ التى تعاقب بعقوبة النصب المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالواسطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها •

وبذلك أصبحت جميع عقوبات مخالفات قوانين ايجار الأماكن عدا جريمة خلو الرجل والجريمة المنصوص عليها فى المادة سالفة الذكر مقصورة على الغرامات التى وردت بشأنها ولا تطبق فى شأنها عقوبه الحبس •

وبناء على ذلك تكون العقوبات السارية الآن بعد هذه التعديلات جميعا هى التى تقدم بيانها فى نبذة ٤٨ •

ويستفاد من نص المادة السابعة من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على

عقاب المؤجر على مخالفة قرار تحديد الايجار وتوزيعه أن مراعاة هــذا التحديد تعتبر متعلقة بالنظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها وأن كل اتفاق مخالف يقع باطلا فيما يجاوز التحديد القانونى ولا يعمل به ويلزم رد ما نفذ منه لأنه يكون قد دفع دون حق (٢٢٠) • ويسرى ذلك سواء على زيادة الأجرة الشهرية الواردة فى العقد عن الأجرة القانونية كما يسرى على كل مبلغ اضافى يدفعه المستأجر الى المؤجر خارج نطاق العقــد • وينطبق على ذلك كل ما تقدم فى نبذة ٤٩ • ولا يسقط انتهاء العلاقة التأجيرية حق المستأجر فى اقتضاء ما دفعه فى أثناء شغله العين المؤجرة زيادة عن القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة بعد ذلك (٢٢١) ، وقد نصت على ذلك أيضا المادة ٢٥ من القــانون ١٣٦/١٩٨١ (يراجع ذلك فى نبذة ٤٩) •

١١٩ — تعلق أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ بالنظام العام — وضــع المشرع أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ لتنظيم أجور الأماكن التى تستحدث تنظيما يكفل للملاك عائدا مجزيا وللمستأجرين السكن بأجور معتدلة ، ويقضى على استغلال الأولين للأخيرين ويوجد نوعا من الاستقرار فى أجور الأماكن • وهذه كلها مصالح عامة تتعلق بالنظام العام ، ولذلك لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ويقع كل اتفاق مخالف باطلا بطــلانا أصليا يجوز لكل ذى شأن أن يتمسك به وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها • وقد رأت اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ ابراز ذلك بالنص صراحة فى تفسيرها التشريعى رقم ٤/١٩٦٥ على أن تعتبر

---

(٢٢٠) نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ •

(٢٢١) قرار تفسير تشريعى رقم ٦/١٩٦٥ صادر من اللجنة العليــا لتفسير احكام القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وقد نصت المادة الاولى منه على أن « للمستأجر الذى أخلى الوحدة المؤجرة قبل تقدير أجرتهــا بمعرفة اللجنة أو تخفيضها الحق فى استرداد ما قد يستحق له من مبــالغ بعد التقدير أو الخفض ، وعلى المؤجر أن يردها الى المستأجر » •

قواعد القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ المشار اليه قواعد آمرة ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها (٢٢٢) • وبناء على ذلك لا يجوز الصلح فى شأن قواعد تقدير القيمة الايجارية بما يخالف تلك القواعد أو يجاوز القيمة التى يؤدى اليها تطبيق تلك القواعد تطبيقا سليما ، ولكنه يجوز فيما يتعلق بتقدير الواقع الذى تطبق عليه تلك القواعد ، كتقدير سعر الأرض أو ثمن تكلفة المبانى (٢٢٣) •

١١٩ مكرر — زيادة أجرة هذه الأماكن اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن ١٠٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٩٨١/١٣٦ وتخصيص نصف هذه الزيادة لنفقات الترميم والصيانة — وفقا لما تقدم فى ص ٣٥٤ زيدت أجرة هذه الأماكن بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٩٨١/١٣٦ اذا كانت مؤجرة لغير أغراض السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪ كل سنة خمس زيادات متتالية حتى آخر سنة ١٩٨٦ ، وخصص نصف هذه الزيادة لمواجهة نفقات الصيانة والترميم •

١١٩ مكرر (٢) — زيادة أجرة هذه الأماكن اذا أجرت مفروشة أو تغير استعمالها لغير أغراض السكن — وفقا لما تقدم فى نبذتى ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا زيدت أجرة هذه الأماكن اذا أجرت مفروشة بنسبة ١٥٠٪ ، واذا تغير استعمالها لغير أغراض السكن بعد صدور القانون ١٩٧٧/٤٩ وبموافقة المالك بنسبة ٧٥٪ (يراجع ما تقدم وأيضا ما سيجىء فى خصوص أحكام القانون ١٩٨١/١٣٦) •

---

(٢٢٢) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ فبراير ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٢٧٤ — ٤٨ ، وقد جاء فيه أنه لا عبرة لاقرار المؤجر فى عقود الايجار بخضوع المساكن المؤجرة للقانون ١٩٦١/١٦٨ ، ذلك لانه متى توافرت فى المبنى شروط سريان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ تعين اخضاع اخرته لاحكامه لان أحكام هذا القانون آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها (انظر ايضا ما سيجىء فى نبذة ١٣٢ مكرر) .

(٢٢٣) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٣٢ مكرر .

المبحث السادس

أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والأماكن التى يسرى عليها •

١٢٠ — صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ منظما ايجار جميع الأماكن مع استبقاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بالأجرة وبالجزاءات المقررة لها — فى الفترة ما بين اصدار القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ واصدار القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لمس المشرع عيوبا ومواضع نقص كثيرة فى تشريعات ايجار الأماكن ، فحاول علاجها بتعديلات تشريعية جزئية فى مناسبات مختلفة ، من ذلك ما تقدم من علاج وقتى لبطء سير العمل فى لجان تقدير الايجارات باحلال التقدير الحكمى الذى قضى به القانون ٧/١٩٦٥ محل تقدير تلك االجان بالنسبة للحالات التى كانت ماتزال معروضة على تلك اللجان ولم يصدر بشأنها بعد قرار نهائى ، ومنها أيضا أن المشرع انتهز فرصة اصدار قانون شامل جديد لتوجيه أعمال البناء ، هو القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ ، فنص فى المادة الثالثة منه على أن ترخيص اللجنة (لجنة توجيه أعمال البناء) يشتمل على قيمة التكاليف ويلزم المالك بعدم تجاوز هذه التكاليف بأكثر من ٥٪ وتأخذ لجنة تقدير القيمة الايجارية هذه التكاليف فى الاعتبار ، وهدف بهذا النص الى تقييد المالك فى استعماله الرخصة المقررة له بموجب الفقرة الأخيرة من المادة ٤ من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من حيث تحديد الأجرة التى يتم التعاقد عليها فى انتظار صدور قرار لجنة تقدير الايجار بحيث يكون التعاقد فى هذه الفترة على أجرة تحسب على أساس التكاليف التى حددت فى الترخيص الصادر من لجنة توجيه أعمال البناء طالما أن المالك مقيد فى اقامة البناء الذى رخص له فيه بمراعاة قيمة تلك التكاليف وعدم مجاوزتها بأكثر من ٥٪ ومادامت لجان تحديد القيمة الايجارية يتعين عليها أن تأخذ هذه التكاليف فى الاعتبار (١) •

---

(١) ويلاحظ أن النص على أخذ لجنة تقدير القيمة الايجارية التكاليف

ومن هذا القبيل أيضا القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بالغاء المادة ٢ فقرة هـ والمادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وهما اللتان كانتا تجيزان للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة للهدم واعادة البناء بشكل أوسع أو للضرورة الملجئة لشغلها بنفسه أو بأحد أولاده ، وباضافة مادة ٤ مكررا الى القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تجيز للمستأجر عند امتناع المؤجر عن تسلم الأجرة المستحقة قانونا ايداع تلك الأجرة خزانة مأمورية العوائد المختصة أو الجهة الادارية التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والمرافق (٢) •

وكذلك القانون رقم ١٩٦٦/٣٦ باستبدال نص جديد بنص الفقرة « أ » من المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ يمنع الحكم باخلاء المستأجر المتأخر فى دفع الأجرة اذا قام هذا بسداد الأجرة المتأخرة حتى تاريخ السداد مع فوائدها والمصاريف المستحقة قبل قفل باب المرافعة فى الدعوى ، والقانون رقم ١٩٦٦/٣٧ القاضى بتخفيض القيمة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون ١٩٦٥/٧ بنسبة ٢٠٪ وذلك اعتبارا من أول

التى حددتها سلفا لجنة توجيه أعمال البناء فى الاعتبار ليس معناه ان لجنة تقدير القيمة الايجارية نتقيد حتما بالتكاليف التى عينتها لجنة توجيه اعمال البناء والا تستطيع تقدير التكاليف الفعلية بما جاوز التكاليف المقدرة سلفا بأكثر من ٥٪ اذ أن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ وهو الذى أنشأ لجان تقدير القيمة الايجارية والذى تلتزم هذه اللجان بأحكامه قد جعل اساس تقدير القيمة الايجارية التكاليف الفعلية للبناء بحسب سعر السوق . فاذا ثبت لهذه اللجان أن التكاليف الفعلية جاوزت التكاليف المقدرة بأكثر من ٥٪ تعين عليها الاخذ بالتكاليف الفعلية مهما بلغت اعمالا لقانون انشائها ، ولا يترتب على مجاوزة المالك التكاليف المقدرة ابتداء فى الترخيص سوى اعتباره مخالفا هذا الترخيص وتعرضه للجزاءات المقررة لذلك ، وقد اطردت احكام مجالس المراجعة على ذلك . انظر فى هذا المعنى بوجه خاص قرار مجلس المراجعة بالجيزة الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٧/١٥ فى التظلم المقدم من السيدة / فوزية ابراهيم القصراوى عن المبنى رقم ٣ بشارع أحمد عرابى بمدينة الاوقاف بامبابة .

(٢) أنظر قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٣٣١ لسنة ١٩٧٠ .

يناير ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ولم تكن هذه العلاجات الجزئية الا ترقيعاً لثوب بال كثرت فيه الخروق وتتالى ظهورها فيه ، فصحت عزيمة المشرع على تجديد الثوب كله ، أو ابدال غيره به ، ولكنه وجد فى الثوب رقعة معينة لاتزال متينة صالحة يصعب ابدال غيرها بها ، فآثر طريقة التجديد الشامل على طريقة الابدال الكامل ، وأصدر على هـذا الأساس القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى أعاد به تنظيم ايجار الأماكن والعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين فيما عدا أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة لهـا ، فقد استبقاها كما كانت فى القوانين السابقة كل منها بالنسبة الى الأماكن التى كانت تخضع له بل أحال فى شأنها الى بعض أحكام من تلك القوانين استثناها من الالغاء الشامل وقرر استمرار العمل بها (٣)، (المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢) .

أما بالنسبة الى أجرة الأماكن التى تستحدث بعد سريانه ، فان القاونن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وضع لها نظاما اعتمد فيه النظـام الذى أخذ به القانون ١٩٦٢/٤٦ مع ادخال بعض تعديلات عليه ، ونص على هـذا النظام فى الفصل الثانى من البـاب الأول منه (المواد من ٦ الى ١٥) فأصبحت الأماكن التى تستحدث بعد بدء العمل بهذا القانون تكون من حيث تحديد أجرتها فئة سادسة تخضع فى تحديد أجرتها لأحكام القانون

---

(٣) ويعتبر الغـاء القانون ١٩٦٩/٥٢ سائر قوانين ايجـار الاماكن السابقة عليه بما فيها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ شاملا قرارات التفسير التشريعى الصادرة من اللجنة العليا لتفسير هذا القانون الاخير ، غير أنه نظرا لان المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد استثنت من هذا الالغاء أحكام القوانين السابقة المتعلقة بتحديد الاجرة وبالجزاءات المقررة لها ، فان هذا الاستثناء يستتبع أيضا استثناء القرارات التفسيرية المشار اليها المتعلقة بتحديد الاجرة وبالجزاءات المقررة لها (تراجع هذه القرارات فى مواضعها من هذا الكتاب) .

الجديد ، وهى فى جملتها قريبة الشبه بأحكام القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ ، ولذلك سنراعى فى عرض أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ الاحالة الى ما سبق فى شأن أحكام القانون ٤٦/١٩٦٢ فى كل ما اتفق القانونان بشأنه صراحة أو ضمنا ، بحيث لا نعرض هنا الا الأحكام التى تعتبر جديدة أو معدلة أحكام القانون السابق •

١٢١ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم — تدخل فى هذا القسم جميع الأماكن التى يرخص فى اقامتها بعد ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ تاريخ بدء العمل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مادامت قد أنشئت وشغلت قبل صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ (٣مكرر) فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون ١٢٤/١٩٦٠ باصدار قانون الادارة المحلية والقوانين المعدلة له (٤)، سواء أكانت تلك الأماكن مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من قبل • ويجوز بقرار من وزير الاسكان والمرافق مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها الى القرى بناء على اقتراح مجلس المحافظة ، وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الادارة المحلية المشار اليه (٥) (المادة الأولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ فى فقرتيها الأوليين) ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبل صدوره (الفقرة الثالثة من المادة الأولى) •

(٣مكرر) نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٣١ سنة ٥١ ق .

(٤) ويلاحظ أن محافظة سيناء كلها لم يكن يسرى عليها قانون الادارة المحلية ، بل كانت تخضع لقانون البلديات الملغى ، وعلى ذلك لم تكن قراها قابلة لمد تطبيق قانون ايجار الاماكن اليها . (يراجع قانون المجتمعات العمرانية الجديدة رقم ٥٩/١٩٧٩ الصادر بتاريخ ٢٩/١١/١٩٧٩) .

(٥) والمقصود بالمناطق السكنية المشار اليها التجمعات الواقعة خارج كوردونات المدن ، وكذلك الكفور والنجوع التى لا تعتبر قرى طبقا لقانون نظام الحكم المحلى رقم ٥٢/١٩٧٥ ، فهى تعامل كتلك القرى ، فيجوز مد سريان حكم القانون ٤٩/١٩٧٧ اليها بموجب قرار من وزير الاسكان والتعمير يصدر بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة (تراجع مضبطة مجلس الشعب للجلسة السبعين بتاريخ ١٨ يوليه ١٩٧٧) .

وكذلك الأماكن التى تدخل عليهــا بعد ذلك التاريخ المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٦). •

١٢٢ — حكم أجرة هذه الأماكن — تخضع أجرة هــذه الأماكن لتقدير اللجان التي نص عليها القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وتقدر كمــا تقدر أجرة الأماكن التى خضعت للقــانون ٤٦/١٩٦٢ أى على أساس صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى مضافا اليه مقابل استهلاك رأس المــال ومصروفات الاصــلاحات والصيانة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى ، وذلك بخلاف الضرائب التى لم تشــملها الاعفاءات بالقانون ١٦٩/١٩٦١ •

ورغبة فى عدم تعطيل استثمار المبانى ريثما تتم اللجــان المشار اليها تقدير أجرتها ، وحتى لا يترك الحبل على الغارب للملاك فى تقدير هذه الأجرة مؤقتا الى أن تصدر قرارات اللجان ، رأى المشرع اتخــاذ تدبير أولى من شأنه تقييد الأجرة التى يجوز للمالك التعاقد عليها مؤقتا الى حين تقديرها بواسطة اللجان ، فأوجب تحديد تكاليف البناء فى طلب الترخيص ببنائه وفى الترخيص ذاته كى يتخذ ذلك أساسا مبدئيا لتحديد الأجرة التى يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان اياها •

١٢٣ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات فى الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير — نصت المادة ٦ من القانون ٥٢ لســنة ١٩٦٩ على أنه « يجب على من يرغب فى اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ، ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على

---

(٦) قرب ما تقدم فى نبــذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعى رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ .

وحداته ، وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هـذه الوحدات ويحتسب هـذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى . وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيـذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥/١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى وأحكام القانون ٥٥/١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لهما » .

والمقصود بذلك أن يقدم طالب الترخيص مع الرسوم والمواصفات بيانا بمساحة الأرض التى يرغب فى اقامة البناء عليها وبمقدار ما يزمع أن يشغله منها بالبناء وما يخصص منها لمنفعة البناء وتقدير قيمتها وقت البناء ، وكذلك تقديره لتكاليف البناء حسب المواصفات المقدمة منـه ، وهذه التقديرات هى التى سيصدر على أساسها وبعد مراجعتها قرار لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ وترخيص الجهة الادارية . وهى التى نصت المادة ٣ من هذا القانون الأخير على أنه يجب على لجان تقدير القيمة الايجارية مراعاتها عند تحديد الايجار .

كما يقدم طالب الترخيص حسابا تقـديريا لأجرة البناء كله على أساس البيانات المذكورة ، واقتراحاته بشأن توزيع هذه الأجرة الاجمالية التقديرية على وحدات البناء المختلفة مع مراعاة مساحة كل منها وموقعها وسائر المزايا التى تتميز بها .

ونصت المـادة ٧ من القانون المذكور على أن « يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقـدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع ، وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا القانون » .

فهذا اذن تقدير أولى للأجرة تقوم به النجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عند اصدارها الترخيص بالبناء بعد الاطلاع على البيانات التى يقدمها لها طالب الترخيص يعتبر أساسا أوليا لتقدير القيمة الايجارية بواسطة اللجان المنوط بها ذلك بعد اتمام انشاء البناء والتحقق من تنفيذ المواصفات التى أوجبت المادة ٣ من القانون رقم ١٩٦٤/٥٥ على لجان تقدير القيمة الايجارية مراعاتها •

وتدون هذه القيمة الايجارية الأولية فى سند الترخيص ذاته ، ليتم التعاقد على أساسها فى الفترة التى تسبق تقدير الأجرة بواسطة لجنة تقدير القيمة الايجارية التى سيجىء بيان تشكيلها واختصاصها فيما يلى• فلا يجوز للمؤجر أن يتعاقد فى الفترة المذكورة على أجرة تجاوز الأجرة المبينة فى الترخيص •

ولتمكين المستأجر من التحقق من ذلك ، أوجبت المادة ١٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منه قبل صدور قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ترخيص البناء ورقمه وجهة اصداره ومقدار الأجرة الاجمالية المقدرة للمبنى وللوحدة المؤجرة وفقا للمادة ٧ من القانون •

١٢٤ — لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ — تقدم فى نبذة ١٠٢ تشكيل لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ستة أعضاء ، اثنان منهم من مهندسى الادارات الهندسية المحلية بالمحافظة يصدر باختيارهما قرار من المحافظ ، واثنان من موظفى الحكومة أو موظفى المجلس البلدى واثنان من الملاك •

وقد نص القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليه فى المادة ٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٩٦٣/١٣٣

فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون (٧) •

أما بالنسبة الى الحالات التى لم يسبق عرضها على تلك اللجان ، فقد أنشأ لها القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لجانا جديدة نص فى المادة ٨ منه على أن يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص وتتألف من خمسة أعضاء ، اثنان من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يرشحهما الاتحاد الاشتراكى العربى يكون أحدهما من بين ملاك العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين وجعلها هى المختصة دون غيرها بتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون اختصاصا ابتدائيا وجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن فى قرارات تلك اللجان ليس لها تقدير الأجرة ابتداء (المادتان ٨ و ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ (٧مكرر) •

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكى العربى ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين • وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وقد نص قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ على القواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان (٨) •

---

(٧) والمقصود بالحالات المعروضة على اللجان فى هذا الخصوص الحالات التى تم اخطار اللجان عنها على النحو المبين بالمادة ٢/٤ من القانون ١٩٦٢/٤٦ قبل العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فهى وحدها التى تدخل فى اختصاص اللجان المشكلة طبقا لذلك القانون (فى هذا المعنى راى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ٣٤٧ حصر سنة ١٩٦٩) .

(٧مكرر) نقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣٥ سنة ٥٠ ق .

(٨) ينظر القرار الوزارى المذكور فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

١٢٥ ـ وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الايجارية ـ أوجب القانون على مالك البناء أن يخطر لجنة تحديد القيمة الايجارية التى يقع فى دائرتها المبنى فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى (المادة ١/٩) .

ويلاحظ أن ميعاد الاخطار المذكور يبدأ من تاريخ شغل أى وحدة من وحدات البناء سواء شغلها المالك بنفسه أو بأحد ذويه الشغل المعدة له الوحدة . ولا عبرة فى ذلك بالشغل العارض كما لو استعمل المالك احدى الوحدات مخزنا لأدوات العمارة فى أثناء اتمام باقى وحدات البناء وتشطيبها . وفى حالة التعاقد لا يبدأ الميعاد من تاريخ تحرير العقد بل من تاريخ نفاذه أى من بدء مدة الاجارة المتعاقد عليها ، مهما طال الأمد بين تاريخ تحرير العقد وتاريخ نفاذه ، اذ كثيرا ما يتم التعاقد قبل اتمام البناء بمدة طويلة ويتفق فيه على أن تبدأ مدته من تاريخ لاحق أو من تاريخ تشطيب البناء وتسليمه .

وقد جعل المشرع جزاء عدم اخطار المالك اللجنة المختصة فى الميعاد المذكور عقوبة الحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر والغرامة الى مائتى جنيه أو احدى هاتين العقوبتين (المادة ٤٤) .

واحتياطا لعدم قيام المالك باخطار اللجنة فى الموعد المحدد ، خول القانون المستأجر حق القيام بهذا الاخطار باعتباره ذا شأن فى تحديد القيمة الايجارية . وليس على المستأجر فى هذه الحالة أن يخطر اللجنة الا بشغله احدى وحدات البناء مع بيان تاريخ شغله اياها ، فتتخذ اللجنة الاجراءات اللازمة للتحقق من تاريخ انشاء البناء أو تاريخ انشاء التعديلات الجوهرية التى أدخلت على بناء قديم والتى من شأنها اعتباره

فى حكم المنشأ جديثــا ولاستحضار البيانات الخاصة بتحديد الأجــرة وتوزيعها وتشرع فى ذلك •

ولاحتمال قعود كل من المالك والمستأجر عن اخطار اللجنة ، أجاز القانون للجهة المختصة بحصر العقارات المبنية (وهى مأموريات العوائد) القيام بهذا الاخطار كلما وجدت — فى طريق ما تقوم به من حصر — بناء مستحدثا أو وحدة مستحدثة فى بناء ، بل أجاز للجنــة أن تقوم بتقدير القيمة الايجارية من تلقاء نفسها ، أى ولو لم تتلق اخطارا عنها من أحد ممن ذكروا (المادة ٩/٢) ، وذلك باعتبار أن أحكام القــانون الخاصة بتحديد القيمة الإيجارية للأماكن تتعلق بالنظام العام ، ويتعين على الهيئات التى ناط بها القانون هذا التحديد أن تتصدى له من تلقاء نفسها ولو بغير اخطار أو دعوة من ذوى الشأن •

١٣٦ — أسس تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ — نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على ما يأتى :

« تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

(أ) صافى عــائد استثمار العقــار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى •

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى •

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٩٦١/١٦٩ بتقرير بعض الاعفــاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجــار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هـذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ، ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة » .

ويلاحظ أن هذا النص لا يختلف كثيرا عن نص المادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ، وأن ما يقضى به من أحكام لا يخرج فى شىء عن الأحـكام المسلمة فى تطبيق المـادة الأولى المشار اليهـا من القانون ١٩٦٢/٤٦ وهى تجمل فى أن المشرع وضع حـدا أقصى لأجرة المكـان وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ يتكون كما هو الشأن فيما يتعلق بأجرة الأماكن التى خضعت للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ثلاثة عنـاصر هى : (١) ٥٪ من قيمة الأرض (٩) و (٢) ٨٪ من تكاليف المبانى ، و (٣) قيمة الضرائب التى يلزم بها المالك (وهذا بخلاف الضرائب والرسوم التى تفرض ابتداء على عاتق المستأجر) .

ولذلك سنكتفى هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الاحالة فى تفاصيلها الى ما تقدم فى نبذة ٩٢ وما بعـدها وابراز ما استحدثه القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من أحكام لم توجد فى ظل القانون ١٩٦٢/٤٦ .

١٢٧ — **العنصر الأول : ٥٪ من قيمة الأرض** — نصت المادة ١٠ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

---

(٩) مع ملاحظة ما تقدم فى نبذة ٩٣ من أن لا يحسب من قيمة الارض الا بنسبة الادوار المقامة عليها الى مجموع الادوار التى تسمح باقامتها قيود الارتفاع . فاذا وقع خطأ فى حساب هذه النسبة بأن حسب فى تقدير القيمة الايجارية للادوار التى اقيمت اولا بنسبة ٦٠٪ من قيمة الارض ثم حسب فى تقدير أدوار أخرى أضيفت بعدئذ بنسبة ٦٠٪ أخرى من قيمة الارض ، فان هذا الخطأ يجعل القرار الثانى معيبا وقابلا للطعن فيه فى الاجل المحدد لذلك ، ولان هذا الخطأ ليس مجـرد خطأ مادى يمكن تصحيحه فى أى وقت قبـل استغلاق باب الطعن ، فانه يصبح حصينا من الالغاء بفوات مواعيد الطعن رغم ما شابه من عيب أو خطأ فى تطبيق القانون (فى هذا المعنى رأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ١٦٨٠ بتاريخ ٤ نوفمبر ١٩٧٣) .

(١) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض ... » .
ونصت المادة ١١ على أن :

« وتقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت (٩مكرر) .

« وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح .

« أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران .

« واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا بالقدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، والا فلا يحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

« وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية ، علاوة على قيمة المبانى ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات

(٩مكرر) نقض مدنى ١٩ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٧ ق .

الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء • فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد » •

ونصت المادة ١٢ من القانون على أن « يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء ، وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية ، أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين ، وفى هذه الحالة تكون اعادة تقدير الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط » •

ويلاحظ أن هذه النصوص مطابقة لنصوص المادتين الثانية والثالثة من القانون ١٩٦٢/٤٦ فيما عدا بعض تعديلات لفظية غير مؤثرة فى أحكامها • فيراجع فى شأن تفاصيل هذه الأحكام ما تقدم فى نبذة ٩٣ عن أحكام القانون ١٩٦٢/٤٦ •

وجدير بالتنويه أن العبرة بتقدير قيمة الأرض بواسطة اللجان المشكلة وفقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ تحت رقابة المحاكم فى حالة الطعن فى هذا التقدير ، لا بتقديرها بواسطة الجهة الادارية المختصة باصدار الترخيص بالبناء ، لأن تقدير هذه الجهة الأخيرة هو تقدير مبدئى يلتزم به المالك اذا أجر قبل تقدير القيمة الايجارية بواسطة لجان التقدير المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ والى حين صدور تقدير هذه اللجان الأخيرة ، ولا تتقيد هذه اللجان بتقدير الجهة الادارية المشار اليها وانما يتعين عليها أن تلتزم سعر السوق وقت اتمام البناء (١٠) ، وتخضع فى

---

(١٠) انظر فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١٠٣ ، ونقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، ونقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ وقد جاء فيه أن مؤدى المادة ١٠ والمادة ١/١١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن المشرع =

ذلك لرقابة المحاكم فى حالة الطعن فى تقديرها • وقضت محكمة النقض بأن العبرة فى تحديد قيمة الأرض هو بثمن المثل وقت البناء وذلك بالنظر الى قيمتها السوقية دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى يكون المالك قد دفعه (١٠مكرر) •

١٢٨ — **العنصر الثانى** : ٨٪ من قيمة المبانى — نصت المادة ١٠ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على « أن تقدر أجرة المبانى على الأسس الآتية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى » •

وهذا النص مطابق لنص المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ مع تعديلات لفظية غير مؤثرة أيضا •

فاذا استبعدنا منه العنصر الأول من عناصر تقدير القيمة الايجارية

= جعل القاعدة الاساسية فى تقدير قيمة الارض بقيمتها السوقية وقت البناء دون اعتداد بالثمن الحقيقى الذى اشتريت به الارض اعتبارا بانه طالما تقدير الاجرة بنسبة من قيمة الارض مفروض أن تمثل العائد العادل لاستثمار المالك لها فانه يتحقق وقت البناء لا وقت تملك الارض • ويقصد بوقت البناء أن تقدر قيمة الارض حسبما تساوى وقت اتمام انشاء المبانى حتى ولو استغرق الاتمام وقتا طويلا منذ البدء فيه ، وقرب من ذلك أيضا : نقض مدنى ٣ مايو ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ١١٦٨ — ٢٢٩ • وقد تأكد هذا المعنى فى أحكام النقض التالية : نقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٥ سنة ٤٧ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ •

(١٠مكرر) قرب نقض ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٥ سنة ٤٥ ق، نقض مدنى ١٩ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٤٧ ق ، وايضا ١٩ يناير ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ٢٦٨ — ٥٧ ، وايضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٩٩١ سنة ٤٤ ق مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ويراجع ما تقدم فى نبذة ٩٣ هامش ٢٣ •

وهو ٥٪ من قيمة الأرض الذى تقدم بيانه فى النبـذة السابقة ، بقى العنصر الثانى وهو ٥٪ من قيمة المبانى + ٣٪ من هذه القيمة ذاتهـا مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الإصلاحات والصيانة والادارة ، وقد نصت المادة ١١ فقرة أولى من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق وقت البناء ، ونصت المـادة ٣ فقرة ٣ من اللائحة التنفيذية لهذا القانون على أن يكون تحديد قيمـة المبانى على أساس التكاليف الفعلية وقت معاينة اللجنة للبناء ، وبما أن معاينة اللجنة لا تكون الا بعد اتمام البناء ، فان تقدير التكاليف الفعلية يتعين أن يتم وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء (١١) مع ملاحظة أن تقـدير قيمة المبانى — بالنسبة لهذه الفئة من الأماكن — يتم بواسطة اللجان المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٩/٥٢ لا بواسطة اللجـان المشكلة وفقـا للقـانون ١٩٦٢/٤٦ .

ويلاحظ فى هذا الشأن ما تقـدم فى نبذة ١٢٣ من أن المـادة ٣ من القانون ١٩٦٤/٥٥ بشأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد أوجبت على طالب الترخيص فى البناء أن يقدم الى اللجنة التى أنشأها القانون المذكور بيانا بالأعمال المطلوب اجراؤها والغرض منها ومواصفاتها وتكاليفهـا الاجمالية وأن يلتزم عنـد تنفيـذ الأعمال المرخص له فيها بالتكاليف الاجمالية المصرح له بها من اللجنة المشار اليها مع التجاوز بما لا يزيد عن ٥٪ من هنا التقدير (١٢) .

---

(١١) انظر ايضا ما تقدم فى نبـذة ١٠٣ بشأن تطبيق القـانون رقم ١٩٦٢/٤٦ ، ونقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق المحاماة ٦٣ — ١٩ — ٢٧ ، وقد جاء فيه أن التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء عند تحديد الاجرة القانونية ، ولا محل لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة من بدء انشاء المبنى حتى تمامه .

(١٢) يقتصر جزاء هذا الالتزام على الجزاء الادارى فى علاقة المالك بجهة الادارة مصدرة الترخيص ولا شأن له بتقدير القيمة الأيجارية . فاذا ثبت أن المالك قام بأعمال بناء تجاوز المرخص له فيه بأكثر من ٥٪ فان ذلك =

كما أوجبت على لجان تقدير القيمة الايجارية للأماكن المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض مراعاة تلك التكاليف الاجمالية المصرح بها عند تحديد الايجار (المادتان الأولى والثالثة من القانون ٥٥/١٩٦٤) (١٣) •

ونصت المادة ٦ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على ايجاب تقديم طالب الترخيص بالبناء بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء وتكاليفها وعلى أن تكون البيانات المذكورة متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانونين رقم ٤٥/١٩٦٢ ورقم ٥٥/١٩٦٤ والقرارات المنفذة لهما •

ونصت المادة ٧ من القانون ذاته على أن يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ، ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب •

وأوجبت المادة ٩ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على مالك البناء أن يخطر فى موعد معين لجنة تقدير القيمة الايجارية التى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه

= لا يفقده حقه فى حساب تكاليف الاعمال الزائدة وما يقابلها من اجرة لان القانون تحدث فى شأن تقدير القيمة الايجارية عن تقدير قيمة تكاليف كل ما تم انشاؤه من مبان دون تقييدها بما صدرت به التراخيص من كميات أو فئات .

وقد افتى بذلك مجلس الدولة (ادارة الفتوى لوزارتى الاسكان والادارة المحلية) فى فتواه الموجهة الى وزارة الاسكان والمرافق بتاريخ ٧ نوفمبر ١٩٧٠ ملف ٤٦/٢٢/٣٨ — وقد سبق أن نشرنا نص هذه الفتوى فى الطبعة السابعة من هذا الكتاب فى هامش ص ٥٣٧ .

(١٣) وقد الغى هذا القانون فيما بعد واستبدل به القانون رقم ١٠٦ سنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى •

ونصت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ١٠٤٣ لسنة ١٩٦٩ بشأن اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أن تتولى اللجان المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون تحديد الأجرة طبقا للقواعد والأسس التى نص عليها فيه بعد الاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى •

يبين من كل هذه النصوص أن التقدير الأولى للتكاليف الاجمالية للمبانى الذى تقوم به لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهة الادارية التى تصدر ترخيص المبانى يجب أن يتخذ أساسا للتقدير الذى تقوم به لجنة تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فيكون على هذه اللجنة أن تراجع تنفيـــذ المواصفات التى تم بناء عليها حساب التكاليف الاجمالية عند الترخيص فى البناء • فان وجدت التنفيذ مطابقا للمواصفات اعتمدت تقدير التكاليف كمـــا ورد فى الترخيص ، وان وجدت فرقا فى التنفيذ زيادة أو نقصا عدلت تقـــدير التكاليف بما يوازى قيمة الفرق زيادة أو نقصا ، وذلك بافتراض ثبات الأسعار من وقت صدور الترخيص الى وقت تنفيذ البناء ، وقد تمضى فترة طويلة بين الوقتين يطرأ فى أثنائها على الأسعار تغير محسوس ، فاذا حدث ذلك تعين على لجان تقدير القيمة الايجارية أن تقيم وزنا لهذا التغيير فى الأسعار عند تقديرها التكاليف الاجمالية ، فتقدرها بحسب تكلفتها الفعلية وقت اتمام البناء ، لا وقت اجراء التقدير ولا وقت البدء فى البناء •

ولمـــا كانت لجان تقدير القيمة الايجارية قد جرت منذ بدء العمل بالقانون ١٩٦٢/٤٦ وكذلك لجان تنظيم وتوجيه أعمال البناء والجهات

الادارية المختصة باصدار تراخيص البناء على أن تقدر تكاليف المبانى على أساس تكلفة المتر المربع مع تحديد فئة لكل من أنواع المبانى بحسب مستوياتها ، فقد رأت وزارة الاسكان أن تضع من حين لآخر جـدولا لتقدير التكاليف فى مختلف المستويات فى فترة معينـة تتخذه اللجـان والجهات الادارية المشار اليها أساسا لتقديرها ، فاذا ما تغيرت أسعار السوق ، عدلت الوزارة جدولها النموذجى بما يتفق مع أسعار السوق ، وبذلك يتيسر تحاشى الشطط فى التقدير وتحقيق التقارب بين تقديرات مختلف اللجان والجهات الادارية وبخاصة لجان تحديد القيمة الايجارية التى تحدد قراراتها قيمة العقار وايجاره تحديدا يستمر طول مدة بقائه •

وقد اعتمد السيد وزير الاسكان والمرافق بتاريخ ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ توصيات اللجنـة الاستشارية للاسكان والتعمير بشأن تحديد أسس تكاليف مبانى الاسكان بما يتفق مع واقع أسعار المبانى لما يتولى أصحاب العمارات تنفيذه من مستويات مختلفة وبهدف توحيد قواعد التقدير عند التصريح بالبناء أو عند تقدير اللجان للايجارات بعد نهو المبانى •

وكانت توصيات االلجنة تقسم المبانى ثلاث فئات وتضع لتكاليف كل منها حدا أدنى وحدا أقصى حسب اختـلاف مواصفاتها على الوجه الآتى :

الاسكان الاقتصادى : تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيه و ١٢ جنيه المتر المربع •

والاسكان المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٢ جنيـه و ١٥ جنيه المتر المربع •

والاسكان فوق المتوسط : تتراوح تكاليفه بين ١٥ جنيه و ١٧ جنيه المتر المربع •

وعلى أن تحسب مسطحات الفراندات والبلكونات المغطاة بما لايزيد مجموع مسطحاتها عن ١٠٪ من مسطح المبانى المقفلة كفئة تكاليف المتر

المسطح المشار اليها بعاليه ، وما زاد على ذلك من مسطحات للفراندات فتحسب تكاليفها بنصف فئة المبانى •

وبعد مضى عام واحد على ذلك ظهر أن الأسعار ارتفعت ارتفاعا محسوسا عما حددته اللجنة المشار اليها فى آخر سنة ١٩٦٩ ، فصدر القرار الوزارى رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ بتاريخ ٢٠ ديسمبر ١٩٧٠ بزيادة الفئات المشار اليها آنفا ؛ فجعل الاسكان الاقتصادى تتراوح تكاليفه بين ٨ جنيه و ١٢ جنيه والاسكان المتوسط بين ١٢ جنيه و ١٦ جنيه والاسكان فوق المتوسط بين ١٦ جنيه و ٢٠ جنيها مراعيا فى ذلك أن الارتفاع كان محسوسا فى تكاليف التشطيبات أكثر منه فى المسطحات والجدران وأن تكاليف التشطيبات تمثل نسبة من التكاليف الاجمالية تتصاعد بارتفاع مستويات المبانى وفئاتها (١٤) •

وهذه بلا شك سنة حميدة استنتها وزارة الاسكان والمرافق لتيسير تطبيق القانون تطبيقا يحقق التقارب فى التقديرات ويتحاشى الشطط فيها وينصف كلا من المستأجر والمالك ويشجع هذا الأخير على استثمار أمواله فى اقامة المبانى تفريجا لأزمة المساكن ، على أنه يتعين أن تثابر الوزارة ، جريا على هذه السنة الحميدة ، على اعادة النظر فى هذه الفئات كلما تحقق تغير ملحوظ فى الأسعار ، فتعدلها بما يتفق وسعر السوق ، فليس من العدالة فى شىء ولا مما يشجع الملاك على اقامة المبانى تفريجا لأزمة السكن أن يظل تحديد الأسعار التى نص عليها القرار الوزارى رقم ١٩٧٠/٧٠٧ سالف الذكر ثابتا طوال عشر سنوات كاملة تضاعفت فى أثنائها أسعار التكلفة عدة أضعاف ، ولذلك أصبحت الحاجة ماسة الى اعادة النظر فى الفئات التى نص عليها ذلك القرار والى رفعها الى الحد

---

(١٤) يراجع القرار الوزارى رقم ١٩٧٠/٧٠٧ وفئات الاسعار المذكورة والمواصفات اللازم توافرها لتقدير المبانى بحسب تلك الفئات فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب .

الذى يطابق سعر السوق فى الوقت الحاضر وفقا لرغبة المشرع ولصريح نصه (١٥) •

وقد دعا ذلك فعلا اللجنة الاستشارية العليا لتحديد أسعار الأراضى والمبانى بمحافظة القاهرة المشكلة بقرار السيد المحافظ رقم ١٤/١٩٧٨ الى اعادة النظر فى تلك الأسعار والفئات بعد الغاء القرار ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر (وقبل ذلك صدر قرار وزارى فى

---

(١٥) وقد ذهبنا الى حد القول بان الفئات التى حددها القرار الوزارى سالف الذكر بعد أن أصبح ثمت تفاوت كبير بينها وبين سعر السوق فى الوقت الحاضر ، قد فقد النص عليها فى ذلك القرار قوته الالزامية لانه صار مخالفا القانون الذى يقضى بتقدير تكلفة المبانى بحسب سعر السوق وقت البناء ، ولانه لا يجوز للقرار الوزارى ان يخالف نص القانون ولو كان ذلك بحكم كان يطابق القانون عند وضعه ثم أصبح مخالفا له بعد مضى وقت تغيرت فيه الظروف والاسعار . وفى هذا الفرض الاخير تكون الاسعار التى حددها القرار الوزارى صحيحة وقت صدوره وطالما بقيت مطابقة لسعر السوق ، وتطبق على المبانى التى انشئت فى تلك الفترة ، أما بالنسبة للمبانى التى تستحدث بعد ارتفاع الاسعار الفعلية ونشوء التفاوت الكبير بينها وبين الاسعار التى حددها القرار الوزارى المذكور ، فلا يكون هذا القرار واجب التطبيق عليها لانه أصبح مخالفا للقانون وفقد بذلك قوته الالزامية ، ويتعين لذلك عدم التقيد به والتعويل على سعر السوق وقت اتمام البناء ، ولا سيما أن تقدير اللجنة سيعمل به الى الابد ومهما ارتفع فى المستقبل مستوى الاسعار العامة ، فلا اقل من أن يكون تقديرا صحيحا عادلا وقت صدوره كما يوجب القانون ذلك .

ولذلك جرت أحكام المحاكم الحديثة على التعويل على الاسعار السائدة فى السوق وقت البناء (انظر فى هذا المعنى استئناف مصر — الدائرة ٢٦ — بتاريخ ٢٧ مارس ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٢٩٧١ و ٣٨٠١ سنة ٩٢ ق) ؛ وتضمنت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٣٧/١٩٧٧ بتاريخ ٥ مايو ١٩٧٧ الغاء القرار رقم ٧٠٧ سنة ١٩٧٠ سالف الذكر (المادة ٢٢ من اللائحة المذكورة) .

وسيجىء عند عرض احكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى انشأ فئة ثامنة من الاماكن نظم هو احكام تحديد أجرتها أنه نص فى المادة ٣ منه على تشكيل لجنة او اكثر فى كل محافظة تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل للارض من واقع أسعار التداول فى المدينة أو القرية أو الحى وعن اسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات اسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها .

٩/٥/١٩٧٧ بالغاء القرار ٧٠٧ سنة ١٩٧٠) ، وأصـــدرت قرارا بذلك فى ١٥ يونيه ١٩٧٨ حددت فيه أسعار تكلفة المبانى على النحو الآتى :

الاسكان الاقتصادى : تكاليف المتر من ٢٥ جنيه الى ٣٠ جنيه •

الاسكان المتوسط : تكاليف المتر من ٣٥ جنيه الى ٤٠ جنيه •

الاسكان فوق المتوسط : تكاليف المتر من ٤٥ جنيه الى ٥٥ جنيه •

والفاخر : أكثر من ٥٥ جنيه •

غير أنه يلاحظ أن هذه الأسعار التى حددها القرار الوزارى المشار اليه أو الأسعار التى تحددها لجان تحديد القيمة الايجارية لسعر المتر المربع من المبانى هى أسعار المتر المربع من المبانى فى الأدوار المتكررة محسوبة على أساس ما يتكلفه المتـــر المربع من مواد أوليـــة وعمالة متصـــلة مباشرة بتلك المواد ، فلا تدخل فيهـــا تكاليف الأســـاسات ولا توصيل المرافق الخارجية ولا الأسوار أو المداخل أو التكسيات أو دروة السطح وتبليطه أو خزانات المياه أو المصاعد أو ما يتحمله المالك من تأمينات اجتماعية للعمال الذين قاموا بأعمال البناء الخ • فكل هذه البنود تحسب مستقلة عن سعر المتر المربع من مبانى الأدوار المتكررة وتضاف الى مجموع ثمن المبانى المحسوب على أساس سعر المتر المربع مضروبا فى مساحة الدور • وقد نصت على ذلك صراحة اللائحة التنفيذية (رقم ١٠٤٣/١٩٦٩) للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى النموذج حرف (أ) الملحق بها والذى خص كلا من تلك البنود بالـــذكر على استقلال بالاضافة الى بيان سعر المتر المربع من المبانى ومساحة المبانى (١٦) ،

---

(١٦) جاء فى النموذج المذكور بعد ايضاح التكاليف التقديرية للاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بيان نصيب المبانى المنشأة من قيمة الاساسات (بند ١٠) ، ونصيب المبانى المنشأة من قيمـــة التوصيلات الخارجية للمرافق (بند ١١) ، ثم خصص البند ١٢ لبيان التكاليف التقديرية للمبانى وشمل =

= بيان عدد الادوار المقامة (بدروم وارضي ومتكرر وسطح) ومساحة كل منها وتكاليف المتر المربع منها وجملة تكلفتها ، ثم أورد البند ١٢ ذاته بيان المنشآت والتركيبات الاخرى التى يجب أن تضاف تكاليفها الى تكلفة المبانى محسوبة على أساس سعر المتر المربع وهي مصاعد ، طلمبات مياه ، أسوار ، مداخل وتكسيات وخلافه ، أتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص ، ونصت المادة ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه يجب أن يتضمن قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى يتم على اساسها تحديد الاجرة .

انظر فيما يتعلق بوجوب حساب تكاليف تشطيب المدخل وبلاط الرصيف والمناور بالاضافة الي تكاليف المبانى على أساس سعر المتر المسطح استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٢٨ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٦٩٢ سنة ٩١ ق .

وايضا الدائرة ذاتها بتاريخ ٨ ابريل ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٢٧١ سنة ٩٠ ق و ٥٦٤ سنة ٩٠ ق وقد تناول اضافة مصاريف مدخل العقـــار والاتعاب الهندسية الي تكاليف انشاء المبنى المحسوبة على اساس سعر المتر المربع من المبانى ، وفيما يتعلق بأتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص البناء نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق .

وانظر فيما يتعلق بوجوب حساب قيمة التامينات الاجتماعية على عمال المبانى ضمن عناصر التكلفة بالاضافة الى ثمن المبانى محسوبا على اساس المتر المربع ، استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجـــارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٥٦٥٤ سنة ٩٠ ق و ٤٦٧٥ سنة ٩١ ق . وايضا الدائرة ١٥ بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٦٥٠ سنة ٩١ ق ، و ١٠١٢ سنة ٩١ ق ، والدائرة ذاتها فى الاستئناف رقم ٤٥٨٧ سنة ٩٠ ق . ونقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه أن مفاد ما نصت عليه المـــواد ٤ و ١٠ و ١٣ و ١٥ و ١٧ من قانون التامينات الاجتماعية رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ أن أية عملية بناء تقتضى استخدام عمال يقومون به ويخضعون للاشراف ويتقاضون أجورا تستلزم أداء اشتراكات بالنسبة لهم لهيئة التأمينات الاجتماعية مما يعنى أن المبالغ المدفوعة الى الهيئة مقابل الاشتراك لديها فى عملية البناء ، تعتبر من المصروفات التى تدخل ضمن التكاليف الفعلية للبناء والتى يجب مراعاتها عند تقدير قيمة المبنى وتحديد أجرته ، متى كان صاحب البناء هو الذى يتحمل بها ، يستوى أن يكون مالك البناء هو الذى استخدم بنفسه عمالا فى أنشائه متحملا التكاليف الحقيقية للبناء بالاضافة الى قيمة اشتراك التأمينات او ان يكون المالك قد تحملها واقعا وفعلا مع اسناد العملية الى مقاول ، فتعد بهذه المثابة من التكاليف الفعلية التى يتكبدها مالك البناء .

وأيضا نقض مدنى ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٢١٤ سنة ٤٧ ق و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، وايضا ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٥ ق ، وايضا ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة =

الأمر الذى يقطع بأن تكاليف تلك البنود ليست محملة على السعر المحدد للمتر المربع من المبانى ، بل يجب أن تضاف الى التكاليف المحسوبة على أساس ذلك السعر (١٧) • وقد أخذت بذلك أحكام المحاكم ومن أحدثها

احكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، و ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق ، و ٢٧ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤١٢ سنة ٤٧ ق ، و ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٧ ق ، و ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق ، و ١٤ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٤٩ ق •

(١٧) وقد اخذ بذلك ايضا القرار رقم ١٩٧٨/٩٩ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث نص على ذلك فى النموذج الملحق به بشأن البيانات الخاصة بالاجرة المبدئية وكذلك فى نموذج قرار اللجنة تحديد الاجرة ، اذ خص بالذكر قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق والمصروفات الاخرى (مثل اتعاب المهندس ومصروفات الترخيص) واية مبالغ اخرى تفرضها التشريعات السارية (مثل التامينات الاجتماعية) ، وتكاليف المصاعد وخزانات المياه والطلمبات واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين وما شابهها والاسوار والارضفة ومداخل وتكسيات سلالم وخلافه حيث قرر أن هذه الاشياء الاخيرة تحسب قيمتها على حدة مع اضافة ما يلزم اضافته للاجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها ، وتضاف الى القيمة الايجارية (ينظر النموذج المذكور فى عدد الوقائع المصرية رقم ٦١ الصادر فى ١٤ مارس ١٩٧٨) •

واخذ بذلك ايضا القرار ١٩٨١/٧٦٦ الصادر باللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث نص فى النموذجين رقمى ١ و ٢ الملحقين بها على اضافة قيمة الاساسات والتوصيلات للمرافق الخارجية والمصاعد وطلمبات المياه والاسوار والمداخل والتكسيات وخلافه واتعاب التصميم والتنفيذ وتكاليف الترخيص •

انظر ايضا فى ذلك ابو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ حيث ادخل فى المصروفات الفعلية التى تحسب علاوة على سعر المتر المسطح من البناء : (١) اتعاب المهندسين المصممين والمنفذين والاستشاريين ، (٢) مصاريف استخراج الرخص وسائر الاوراق الرسمية المطلوبة ، (٣) ومصاريف الرسومات الهندسية ، (٤) والتامينات الاجتماعية التى قام المالك بادائها بالفعل ، (٥) والمبلغ الذى يجب على المالك ان يؤديه عملا بالمادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، (٦) المبالغ التى دفعها المالك بالفعل مقابل اشغال الطريق ومقابل ازالة العوائق والاشجار الكبيرة او الحفر او الردم قبل أعداد الارض للبناء ، (٧) وما قام المالك بتاديته من اقساط لاى تامين اختيارى قام به المالك ضمانا

حكم محكمة النقض الصادر فى ٢٧ ينـاير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٧ وحكمها الصـادر فى ٣٠ ديسـمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ لسنة ٤٦ ق • وقد تضمن هذا الحكم أنه عند تقدير ثمن تكلفة المتر من المبنى بمبلغ معين يجب بيان الأسس التى بنت المحكمة عليها هذا التقدير حتى يمكن لمحكمة النقض مراقبة صحته •

١٢٩ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثـالث من عناصر تقـدير الأجرة — يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٥ عن أحكام القـانون ٤٦/١٩٦٢ مع ملاحظة أن القانون ٥٢/١٩٦٩ يوجب على المالك أن يتقدم الى الجهـة الادارية المختصة بالترخيص بالبناء عند طلبه هذا الترخيص باقتراحه عن توزيع القيمة الايجارية بين الوحدات المختلفة وذلك مع البيـانات التى يجب أن يقدمها لطلب الترخيص ، وأن هذه الجهة تعتمد بصـفة مؤقتة قيمة التكاليف ومقدار الأجرة وتوزيعها على الوحدات توزيعـا مؤقتا يعمل به الى حين صدور قرار لجنـة تقدير القيمـة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ، وهو القرار الذى يعول عليه فى تقدير التكاليف والقيمة الايجارية وتوزيعها ، ما لم يطعن فيه أمام المحكمة الابتدائية ويصدر حكم بتعديله •

١٣٠ — العنصر الثـالث : الضرائب التى يلتزم بهـا المـالك — تنص المادة ١٠ فقرة ثانية من القانون ٥٢/١٩٦٩ على أنه « ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ بتقـرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لـمـا تقـدم ما يخصها من الضرائب العقارية

للعمال والغير من مخاطر البناء ، نقض مدنى ١٤ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٤٣ سنة ٤٥ ق وقد ذكر التامينات الاجتماعية كما ذكرها أيضا نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٤٨ ق كما ذكر أيضا أتعاب التصميم والتنفيذ وتكاليف تخليص البناء (المحاماة ٦٣ ـ ١٩ ـ ٢٧) •

الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » .

وهذا النص مطابق لنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٤٦/١٩٦٢ مع بعض تعديلات لفظية ومع اضافة عبارة « وكل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » ، ويظهر أن هذه الاضافة قد استلزمها من جهة صدور قوانين باعادة فرض ضرائب ورسوم بعد بدء العمل بالقانون ٤٦/١٩٦٢ كان القانون ١٦٩/١٩٦١ قد أعفى منها المالك وأوجب عليه خصم قيمتها من الأجرة لصالح المستأجر كالقانون رقم ٤٦/١٩٦٨ (١٨) ، فاقتضى الأمر النص على أن اضافة العنصر الخاص بالضرائب التى تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ الى القيمة الايجارية يراعى فيها عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم (١٩) ومن جهة أخرى الرغبة فى التنبيه الى ضرورة مراعاة أحكام القوانين العامة المتعلقة بعبء الضرائب والرسوم ، ويدخل فى ذلك نوعان :

١ — قوانين فرض المشرع بموجبها ضرائب أو رسوما جديدة لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ .

---

(١٨) راجع ما تقدم فى نبذة ٩٩ .

(١٩) يؤيد ذلك ما جاء فى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ٥٢/١٩٦٩ من قولها : « وقد نظمت المادة ١٠ من المشروع الاسس التى يتم عليها تقدير ايجار المبنى على أن يضاف الى القيمة الايجارية المحددة طبقا لهذه الاسس ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ، وذلك مع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون ١٦٩/١٩٦١ ودون اخلال بأحكام القوانين الاخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم » .

٢ — ونصوص عامة وردت فى قوانين أخرى بشأن التزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بصفة عامة كنص المادة ٥٦٣ فقرة ٣ و ٤ مدنى القاضى بجواز الاتفـاق على نقل عبء الضرائب التى تقع على عاتق المالك الى المستأجر ما لم يوجد نص آمر يقضى بغير ذلك .

وفيما عدا ما تقدم نحيل فيما يتعلق بهذا العنصر الثالث من عناصر تقدير القيمة الايجارية الى ما سبق بيانه فى نبذات ٩٦ و ٩٨ و ٩٩ .

١٣١ — قرار لجنة تقـدير القيمة الايجارية ونفاذه بأثر رجعى ورد الفـروق — يجب أن يتضمن قرار اللجنة بيان تقديراتها لقيمة الأرض وتكاليف الأساسات وتوصيلات المرافق وقيمة المبانى ومقـدار الريع الاجمالى المقرر قانونا لجملة هذه التكاليف والذى يعتبر الحد الأقصى للقيمة الايجارية الصافية ثم توزيع هذه القيمة الاجمالية على وحدات المبنى (٢٠) وبيان ما يخص كل وحدة من الضرائب الأصلية والاضافية التى يجب اضافتها على ما يخص كل وحدة من القيمة الايجارية (٢٠مكرر)

ويجب أن يبين قرار تقدير القيمـة الايجارية الأسس التى بنى عليها تقدير ثمن تكلفة المتر المربع بمبلغ معين ، ويجب أن يبين ذلك أيضا حكم المحكمة فى الطعن فى ذلك التقدير ، بحيث اذا بنى على أسـاس غامض مبهم على نحو يعجـز محكمة النقض عن مراقبة صحة هـذا

---

(٢٠) نص قرار وزير الاسكان والمرافق رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ فى البند ٢ حرف أ منه على أن الوحـدة السكنية الاقل اتساعا ومسـطحا فى أى مستوى والتى تشتمل على منافع ومرافق اكثر او افضل تزيد تكلفة المتر المسطح فيها عن تلك ذات الاتساعات الاوسع او الاقل مرافق .

(٢٠مكرر) وتشمل الاجرة المحددة بمعرفة لجنة التقدير وفقا للاسس الواردة بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ مصروفات الاصلاح والصيانة والادارة بما فيها أجر الحارس ومقابل استهلاك انارة المدخل والسلم ، ولا الزام على المستأجر بأدائها ولو نص فى العقد على غير ذلك (نقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٦٩ سنة ٥١ ق) . ويلاحظ ما ادخله القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من تعديل على ذلك كما سيجىء فى موضعه .

التقدير ، كان القرار أو الحكم مشوبا بالقصور فى التسبيب والفساد فى الاستدلال (٢١) .

وتستنفد اللجنة ولايتها بمجرد صدور قرارها بالتحديد . غير أنه يجوز لها تصحيح الأخطاء المادية البحتة التى تشوب قراراتها ، والمقصود بذلك الأخطاء التى تقع نتيجة زلة قلم سواء فى الأسماء أو التاريخ أو العمليات الحسابية ، وذلك قياسا على أحكام التصحيح المقررة فى قانون المرافعات ، فيحق للجنة بعد اخطارها ذوى الشأن بقرارها أن تعيد النظر فى تحديد الأجرة التى حددتها به كلها أو بعضها بسبب الأخطاء المادية التى شابت ذلك القرار بشرط عدم تجاوزها لمفهوم الخطأ المادى سالف الذكر (٢٢) . فاذا قدم ملاك العقار التماسا بمعاينة تركيبات كهربائية وتشطيبات تمت بالمدخل وبئر السلم بمقولة انها أجريت قبل تقدير اللجنة أو على الأقل قبل قرار مجلس المراجعة (فى ظل القانون ٤٦/١٩٦٢) ، فلا يصح اعتبار الالتماس المذكور من قبيل طلب التصحيح لأنه يكون فى الواقع طعنا فى القرار النهائى الصادر من المجلس ، وبالتالى لا يكون جائزا للجهات الادارية أو مجلس المراجعة النظر فيه (٢٣) .

وكذلك اذا كانت اللجنة قد خصمت من التكاليف نسبة ٢٪ فى مقابل بعض بياض المبانى الذى لم يجره المالك وأصدرت قرارها بتوزيع القيمة الايجارية ، فانه لا يعتبر من قبيل تصحيح ذلك القرار طلب

---

(٢١) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٣٨ سنة ٤٦ ق .

(٢٢) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى لوزارتى الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئة قناة السويس رقم ٢٨/٢٢/٢١ — ٤٥٦ بتاريخ ٥ مايو سنة ١٩٧١ . وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٢٧ سنة ٤٩ ق .

(٢٣) فى هذا المعنى فتوى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة رقم ١٥٧ حصر سنة ١٩٦٧ .

المالك اضافة قيمة البياض بعــد اجرائه اياه ، ولا يجوز للجنة أن تعيد النظر فى قرارها لاضافة تلك القيمة لأنها تكون قد استنفدت ولايتها ، ولا يلومن المالك الا نفسه مادامت اللجنة قد أعذرته وفقا للمادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ٥٢/١٩٦٩ لاستيفاء أعمال البياض المذكورة فى ظرف أسبوع . أما اذا لم تكن اللجنة قد أعذرته لذلك فتكون قــد تعجلت فى اصدار قرارها أى انه يكون قرارا مبتسرا ويجوز تصحيحه بعد أن تكاملت الأعمال الناقصة (٢٤) .

غير أنه يلاحظ أن المشرع نظر الى بعض المرافق التكميلية التى يغلب اضافتها اختياريا الى العقارات المبنية كالمصاعد وأجهزة التدفئة والتسخين الخ . نظرة مستقلة ، فنص فى المادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقــانون ٥٢/١٩٦٩ الصادرة بقــرار وزير الاســكان والمرافق رقم ١٠٤٣/١٩٦٩ على أنه « ... بالنسبة للمصاعد وخزانات المياه وأجهزة التدفئة والتسخين وما شابهها ، فان قيمتها تقدر على حدة مع اضــافة ما يلزم اضافته للأجرة السابق تحديدها مقابل الانتفاع بها » .

ومؤدى ذلك أن قرار اللجنة بتقدير القيمة الايجارية للأماكن التى توجد بها مصاعد أو أجهزة تدفئة أو تبريد أو تسخين الخ . اذا لم يشتمل على مقابل الانتفاع بهده الأجهزة ــ سواء كانت هذه الأجهزة مركبــة وقت صدور القرار أو لم تكن بعد ــ لا تستنفد به اللجنة ولايتها ، فتملك تقدير مقابل الانتفاع بالأجهزة المذكورة واضافته الى القيمة الايجارية التى سبق لها تحديدها على أساس ثمن الأرض وتكاليف المبانى ويتكون منهما معا القيمة الايجارية الكاملة التى تتخذ وعاء للضريبة والتى تعين على أساسها الشريحة التى تدخل فيها كل وحدة من المبنى من حيث سعر

---

(٢٤) فتوى ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والتشييد بتاريخ ٢١ مايو ١٩٧٢ ملف ٥١/٢٢/٣٨ . وفى هذا المعنى أيضا راى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة المبدى للادارة العامة للايرادات برقم ٩٠٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ .

الضريبة ومن حيث مدى ما تستحقه من اعفاء ضريبى (٢٥) .

ويكون قرار اللجنة نافذا من وقت صدوره ولو طعن عليه ، أى دون حاجة الى انتظار الفصل فى الطعن ، فيجب على المؤجر أن يخفض الأجرة فورا الى الحد الذى أنزلتها اليه اللجنة اذا كانت القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة أقل من الأجرة المتعاقد عليها ، والعكس غير صحيح لأن القيمة التى تقدرها اللجنة تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه ولكن يجوز الاتفاق على أقل منه ، وفى هذه الحالة الأخيرة يسرى الإتفاق لمدته (٢٦) ، وينتهى أثره اذا استمر المستأجر شاغلا العين بناء على الامتداد القانونى لمدة الايجار ، وحينئذ يجوز للمؤجر أن يرفع الأجرة الى الحد الذى قررته اللجنة ، وذلك لأن الامتداد القانونى يمد العقد بشروطه الاتفاقية الا فيما يتعلق بأركان العقد التى ينظمها القانون الخاص بايجار الأماكن كالمدة والأجرة ، فيمتد العقد الى أجل غير

---

(٢٥) فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى للادارة المحلية بتاريخ ١٤ أبريل ١٩٦٨ ملف ٣٨/٢٢/٤/٢٠٠٤ — ٣٥١ . ورأى المستشار القانونى لمحافظة القاهرة المبلغ الى الادارة العامة للايرادات برقم ٩٥٢ بتاريخ ١٩٧٨/٧/٣٠ .

(٢٦) كما فى ظل القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ (راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٤ واذا كانت المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ قد نصت على أن « يلزم المستأجر فى حالة تحديد الاجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق مقسطا على اقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها ... » ، فان هذا النص يجب فهمه بحسب الغرض المقصود منه وهو التيسير على المستأجر بتقسيط الفروق التى تكون مستحقة فى ذمته طبقا للقواعد المتعلقة بتحديد الاجرة والزام المستأجر بها ، فهو لم يقصد به تقرير الالزام فى ذاته بقدر ما قصد به تقرير تقسيط الفروق التى يلتزم بها المستأجر . أما الالتزام فى ذاته فيرجع فى شأنه الى القواعد المتعلقة به ، ومنها أن الاجرة التى يحددها القانون تعتبر حدا أقصى لا يجوز تجاوزه ولكن لا مانع من الاتفاق على أجرة أقل منها . وفى هذه الحالة يتقيد المؤجر بالاجرة المسماة فى العقد للمدة المتفق عليها ، الا اذا اتضح من اتفاق الطرفين أن الاجرة المسماة قصد بها أن تكون أجرة مؤقتة لحين تحديد الاجرة القانونية ، فيكون المعول عليه هذه الاجرة القانونية ويجوز للمؤجر المطالبة بما يزيد على الاجرة المسماة بأثر رجعى من وقت التعاقد ، ويحق للمستأجر التمسك برخصة التقسيط المقررة بالمادة ١٥ سالفة الذكر .

مسمى وبالأجرة التى يحددها القانون بقطع النظر عن الأجرة المسماة لمدة العقد الاتفاقية •

وتنص المادة ٧/٢ من القانون ٤٦/١٩٦٢ المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ على عقاب المؤجر الذى يخالف قرار تحديد الايجار وتوزيعه بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ، وكذلك تنص المادة ٤٤ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ على أن يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و ٥ و ٧ الخ • وتنص المادة ٧ المشار اليها على أن يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى • ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع : وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب •

ويخلص من ذلك أن المادة ٤٤ من القانون ٥٢/١٩٦٩ تعاقب بالعقوبة المذكورة فيها كل من يخالف أحكام المادة ٧ المشار اليها ، وهى التى تقضى بأن يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر على أساس القيمة الايجارية التى حددتها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عند اصدارها ترخيص البناء ، ويلاحظ على ذلك أولا أن المادة ٤٤ تعاقب كل من يخالف حكم المادة ٧ المشار اليها ، وأن المخالفة بالتعاقد على أجرة أزيد من الواردة فى الترخيص يشترك فيها كل من المؤجر والمستأجر • فهل قصد المشرع حقيقة عقاب المستأجر الذى يقبل التعاقد على أجرة أزيد من المبين فى الترخيص ؟ ويلاحظ ثانيا أن نص المادة ٤٤ سالفة الذكر خص بالعقاب مخالفة المادة ٧ وهى لم تذكر الا وجوب مراعاة القيمة الايجارية الواردة فى ترخيص البناء ، وهذه القيمة غير القيمة الايجارية التى تحددها لجنة التقدير المنصوص عليها فى المادة ٨

من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، الأمر الذى يؤدى الى القول بعدم استيجاب مخالفة هذه القيمة الأخيرة للعقوبة المقررة بالمادة ٤٤ ولا يجوز فى هذه الحالة القول بانطباق العقوبة من باب أولى لأن النصوص المقررة عقوبات لا يجوز التوسع فى تفسيرها ولا القياس عليها .

ويمتنع الالتجاء فى سد هذا النقص الى حكم المادة ٤٣ من القانون ذاته القاضي بأن يستمر العمل بالأحكام المحددة للاجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والقوانين المعدلة لها وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها ، لأن هذا الحكم قد استبقى العقوبات المقررة بالقانون ١٩٦٢/٤٦ على مخالفة قرارات اللجان المنشأة طبقا له بالنسبة لنطاق سريانه فقط ، ولا يعتبر ساحبا تلك العقوبات على مخالفة قرارات لجان تحديد الأجرة المشكلة طبقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ لتقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير وهى غير اللجان المشكلة طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ والتى قضى هذا الأخير بمعاقبة من يخالف قراراتها (٢٧).

ولا يقتصر قرار اللجنة على أن يكون له أثر فورى بله يكون له أيضا أثر رجعى من تاريخ بدء الاجارة ، فتجب المحاسبة بين المؤجر والمستأجر عن المدة السابقة من تاريخ بدء الاجارة على أساس القيمة الايجارية التي حددها قرار اللجنة . وتجوز المطالبة بالفروق المتجمدة دون انتظار الفصل فى الطعن فى قرار اللجنة (٢٨) .

---

(٢٧) ويلاحظ فى كل ما تقدم عن العقوبات التى قررتها المادة ٧ من القانون ١٩٦٢/٤٦ والمادة ٤٤ من القانون ٥٢ سنة ١٩٦٩ أن المادة ٢٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ نصت على الغاء جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما عدا العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل والعقوبة المقررة للجريمتين المنصوص عليهما فى المادة السابقة اى المادة ٢٣ من القانون ذاته .

(٢٨) استئناف القاهرة الدائرة ١١ فى ٧ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٢٥ سنة ٨٨ ق .

وقد نص القانون ٤٦/١٩٦٢ صراحة على الأثر الرجعي لقرار اللجنة في المادة ٤/٦ منه أي في الفقرة التي أجازت للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه ، « على أن يسري قرار اللجنة بأثر رجعي من بدء تنفيذ الايجار » .

ولم يرد في القانون ٥٢/١٩٦٩ مقابل لهذا النص لأنه أبطل الترخيص للمالك بالتأجير في هذه الفترة بالأجرة التي يراها وأوجب عليه أن يتقيد في التأجير بالقيمة الايجارية المعتمدة في الترخيص باقامة البناء ، فلم ير داعيا للنص صراحة على الأثر الرجعي لقرار اللجنة ، وان كان قد سلم بهذا الأثر ضمنا ونظم ما يترتب عليه من وجوب المحاسبة عن الفروق المستحقة عن المدة السابقة منذ بدء الاجارة الى تاريخ قرار اللجنة وطريقة أداء هذه الفروق في المادة ١٥ منه كما سيجيء في نبذة ١٣٥ .

على أنه يجب أن يراعى في ذلك ما تقدم في نبذة ١٠٤ عن الأثر الرجعي المنصوص عليه صراحة في القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ من أن المقصود به اعمال تقدير اللجنة بأثر رجعي من وقت نفاذ العقد مع احترام الأجرة المتفق عليها فيه طول مدته الاتفاقية اذا كانت هذه الأجرة أقل من الأجرة القانونية التي حددتها اللجنة . ولا يصح أن يعتبر نص المادة ١٥ من القانون ٥٢/١٩٦٩ معدلا لذلك ولا أن يستنبط منه أن تقدير اللجنة يكون واجب العمل به فورا ومن تاريخ نفاذ العقد ولو كان العقد ينص على أجرة دون ما قدرته اللجنة ، لأن هذا النص ليس هو الذي يقرر الأثر الرجعي لتقدير اللجنة ، وانما هو قد اقتصر على التسليم ضمنا بذلك الأثر كما كان مقررا في ظل القانون السابق رقم ٤٦/١٩٦٢ وتوخى فقط سداد الفروق المتجمدة نتيجة لتطبيقه الأثر الرجعي لتقدير اللجنة كما كان مسلما به في ظل القانون السابق ، فلا محل لاعتباره متعارضا مع حكم ذلك القانون في هذا الشأن أو معدلا أو ناسخا اياه (٢٩) .

---

(٢٩) قارن عكس ذلك العطار ص ١٦١ ، نعمان جمعه ص ١٤٩ .

١٣٢ — الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر — تقدم أن القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يجعل التظلم من قرار لجنة تقدير الايجارات يرفع الى مجلس المراجعة بتشكيل خاص (راجع نبذة ٩٥) . وقد رأت الحكومة الابقاء على ذلك عند وضعها مشروع القانون الحالى رقم ١٩٦٩/٥٢ ، غير أنه لما عرض هذا المشروع على اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات بمجلس الأمة أدخلت عليه هذه اللجنة تغييرا جوهريا فى شأن التظلم من قرار لجنة التقدير ، فاستبدلت بالنص الوارد بالمشروع نصا جديدا عدلت به طريقة الطعن والجهة المختصة به والأحكام المترتبة على ذلك ، فرأت أن تعهد بالفصل فى هذا الطعن الى القضاء باعتبار أن ذلك يدخل فى وظيفته الأساسية التى أقيم من أجلها ، لأن المنازعة فى تقدير الأجرة هى خصومة تامة يتوافر فيها طرفان يتناضلان الرأى حول موضوع معين يطلب كل منهما الفصل فيه على وجه معين ، ومن شأن الرأى الفاصل فى هذه المنازعة أن تتحدد به المراكز المالية والحقوق المتبادلة بينهما ، وكل ذلك من اختصاص القضاء ، ولذلك رأت اللجنة أن يكون له أمر الفصل فيها ، ورأت أن تمنح ولاية الفصل فى هذه الخصومة للمحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار تيسيرا على المتقاضين وأن يترك أمر تنظيم هذه الخصومة لأحكام قانون المرافعات . ولا ضير على الطرفين من ذلك لأن قرار لجان التقدير نافذ بطبيعته يلتزم به الطرفان الى أن تقول المحكمة رأيها فى الطعن المطروح فيها .

وبناء على ذلك صدر القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ متضمنا فى المادة الثالثة عشرة فقرة ٢ منه النص على أن « يكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة » .

وهذا النص صريح فى ابطال اختصاص مجالس المراجعة التى كان ينص عليها القانون ١٩٦٢/٤٦ بنظر الطعون فى قرارات لجان تقدير

الايجارات ونقله الى المحاكم الابتدائية ابتــداء من تاريخ بدء العمل بالقــانون ٥٢/١٩٦٩ أى من ١٨ أغسطس ١٩٦٩ (٣٠) • فأصــبحت المحاكم الابتدائية مختصة بنظر الطعون فى قرارات لجان تحديد الأجرة التى لم تصبح نهائية حتى العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ (٣٠مكرر) •

وتأكيدا لذلك نص المشرع فى المادة ٤٢ الواردة فى باب الأحكــام الانتقالية على أن يجب « على مجالس المراجعــة المنصوص عليهــا فى القانون رقم ٤٦/١٩٦٢ المشار اليه أن تحيل التظلمات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون الى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار وذلك بغير رسوم (٣١) ، وبالحالة التى تكون عليها (٣١مكرر) •

وبناء على ذلك فالحكم الذى يصدر بعد ١٨ أغسطس ١٩٦٩ قاضيا باختصاص مجلس المراجعة بنظر طعن فى تقدير لجنة الايجارات يكــون مخالفا للقانون ويستوجب نقضه (٣٢) •

وقد عنى المشرع فى النصين المتقدمين بتعيين الاختصاص المحلى

---

(٣٠) غير ان ذلك يجعل المحكمة الابتدائية جهة طعن لا جهة تقــدير فلا يحق لها أن تتصدى ابتداء لتقدير اجــرة تلك الاماكن (نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ٢٢٢ — ٦٥) .

(٣٠مكرر) نقض مدنى ١١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٧٥ سنة ٥١ق وقد جاء فيه أن قرارات مجالس المراجعة التى صدرت قبل العمل بالقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ يكون الطعن فيها من اختصاص مجلس الدولة وفى المواعيد التى ينص عليها القانون .

(٣١) انظر ما سيجىء فى الهامش ٥٠ ص ٧١٢ .

(٣١مكرر) ويلزم فى هذه الحالة اعلان الخصوم بقرار احالة الطعن الى المحكمة الابتدائية وبالجلسة المحددة لنظره امامها ، وذلك اعمالا لنص المادة ٢ من قانون اصدار قانون المرافعات التى توجب على قلم الكتاب ان يعلن الخصم الغائب بأمر احالة الدعوى التى اصبحت من اختصاص محكمة أخرى بموجب احكام هذا القانون (نقض مدنى ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٩٣ سنة ٤٧ ق) .

(٣٢) نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ١٥٣ سنة ٤٠ ق .

للمحاكم بهذه الطعون ، فمعقده لا للمحكمة التى يتبعها موطن المؤجر ولا للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن المستأجر ولا للمحكمة التى يتبعها موطن المدعى عليه ، بل للمحكمة التى يقع فى دائرتها العقار المؤجر .

وجعل المشرع ميعاد رفع الطعن الى المحكمة الابتدائية المختصة وفقا لما تقدم ثلاثين يوما (٣٣) ، من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة (٣٤) ؛

---

(٣٣) فان رفع الطعن بعد هذا الميعاد تعين على المحكمة القضاء من تلقاء نفسها بعدم قبوله لتعلق مواعيد الطعن بالنظام العام (استئناف القاهرة الدائرة ٢٧ ايجارات بتاريخ ٢٩ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٤٣٥٠ سنة ٨٩ ق) .

واذا قضت المحكمة بعدم قبول الطعن لرفعه بعد الميعاد ثم طعن فى حكمها بالاستئناف ، ووجدت محكمة الاستئناف ان آخر يوم فى الميعاد كان يوم عطلة رسمية وان الميعاد امتد لليوم التالى الذى قدم فيه الطعن وقضت بالغاء حكم محكمة اول درجة الصادر بعدم القبول ، فانه يتعين عليها أن تعيد الطعن الى محكمة اول درجة لكى تفصل فى موضوعه ، طالما ان هذه المحكمة لم تدل بدلوها فيه ، ومحكمة الاستئناف لا تملك التصدى لهذا الموضوع لما يترتب على ذلك من تفويت احدى درجتى التقاضى على الخصوم ، ذلك ان مبدأ التقاضى على درجتين هو من المبادىء الاساسية للنظام القضائى التى لايجوز للمحكمة مخالفتها (فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٥٤٣٢ سنة ٩٠ ق) .

وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٣ مايو سنة ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٢٨ — ٢٦٣ .

(٣٤) وتنص المادة ٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٦٩/٥٢ الصادر بها القرار الوزارى رقم ١٩٦٩/١٠٤٣ على أن يبلغ قرار اللجنة خلال شهر على الاكثر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول الى كل من المالك والمستأجرين المسجلة اسماؤهم لديها .

وبناء على ذلك يسرى ميعاد الطعن فى هذا القرار من تاريخ تسليم الاخطار المذكور ، والا تعين اعتبار الميعاد انه مازال مفتوحا (فى هذا المعنى شمال القاهرة ١٢ نوفمبر ١٩٧٥ فى الدعوى رقم ١٢٧٤ سنة ١٩٧٥ مدنى كلى شمال المؤيد فى الاستئناف رقم ٣٥٩٨ سنة ٩٢ ق استئناف القاهرة — الدائرة ١٥ ايجارات — بتاريخ ٢٢ ابريل ١٩٧٦) الذى جاء فيه قوله « وفى خصوص الدفع بعدم قبول الدعوى الأصلية لرفعها بعد الميعاد ، فانه —

أى أن هذا الميعاد يحسب بالنسبة الى كل من ملاك العقار ومن مستأجريه من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة (٣٥) . ولكن نظرا لأن محل الطعن قرار اللجنة ، ولأن هذا القرار غير قابل للتجزئة فيما يتضمنه من تقدير تكاليف المبنى كله وتقدير ايجاره وتوزيع هذا الايجار على مختلف وحدات المبنى ولأن قبول أى طعن فيه قد يؤدى الى تعديل تقدير القيمة الايجارية الاجمالية للمبنى وتوزيعها على مختلف الوحدات كما تنص على ذلك المادة ١٣/٣ من القانون ، فانه يمكن القول ان الميعاد يمتد فيما يتعلق بالملاك الى ثلاثين يوما من تاريخ اخطار آخر واحد منهم .

ولم يعين القانون طريقة رفع الطعن الى المحكمة ، فتتبع فى ذلك القواعد العامة فى الاجراءات المدنية . وتطبيقا لذلك اذا كان الطاعن أحد المستأجرين تعين عليه اعلان طعنه الى المالك أو الملاك اذا تعددوا (٣٦) ، واذا كان طالب الطعن المالك أو الملاك تعين عليه أو عليهم

= مردود بأن القانون ١٩٦٩/٥٢ أوجب طريقا معينا للاخطار بقرارات اللجنة سواء كان ذلك للمالك أو للمستأجر . ولما كانت الاوراق خلوا من قيام الاخطار طبقا للقانون كان ميعاد الطعن يظل مفتوحا لأى من الطرفين لحين اجراء الاخطار ، ولا يجدى المستأنف الاستناد الى الافادة المقدمة منه والمتضمنة الادعاء بحصول الاخطار ، ذلك أن تقديم هذه الافادة لا يغنى عن تقديم الاخطار حتى يتسنى للمحكمة التحقق من حصول هذا الاخطار ومن صحته » .

(٣٥) قرب نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٤٢٨ — ٢٦٣ ، وقد جاء فيه أنه ليس ثمة ما يمنع من مباشرة الطعن قبل بدء سريان ميعاده أى قبل الاخطار بقرار اللجنة .

(٣٦) وفى هذه الحالة لا يضار الطاعن بطعنه ، فاذا عين فى الدعوى خبير لتقدير القيمة الايجارية ، فقدرها بأكثر مما قدرتها به اللجنة المطعون فى قرارها من المستأجر ، واقتنعت المحكمة بسلامة تقدير الخبير ، تعين عليها أن ترفض الطعن لابتنائه على غير سند من القانون ، ولا يجوز الحكم برفع الاجرة الى ما قدرها بها الخبير لان ذلك يضر بالمستأجر الطاعن (فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٥ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٧٢٣ سنة ٨٧ ق) . وكذلك اذا طعن المالك دون المستأجرين فى تقدير الاجرة الكلية للمبنى فلا يجوز الحكم بتخفيض الاجرة (نقض مدنى ٤ ابريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٣٦ سنة ٤٧ ق) .

أن يعلنوا به جميع المستأجرين ، الا اذا قصروا طلباتهم على زيادة أجرة إحدى الوحدات أو بعض الوحدات فقط ، فيكتفى منهم باعلان مستأجر أو مستأجرى تلك الوحدات دون غيرهم .

غير أن المشرع راعى أن تعديل الأجرة بالنسبة الى أحد المستأجرين يمكن أن يقتضى بالتبعية تعديلها أيضا بالنسبة الى سائر المستأجرين ، فرأى تفاديا لتعدد الطعون وتكرارها وتجنبا للمفارقات فى الأجرة للمبنى الواحد فى الطعن الذى يرفع بشأن أجرته كله أو أجرة أى وحدة من وحداته سواء من المالك أو من أحد الملاك ضد بعض المستأجرين فقط أو من بعض المستأجرين ، ولذلك أوجب فى الفقرة الثالثة من المادة ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ « على قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره » .

ولم يورد النص جزاء على اغفال قلم الكتاب اخطار باقى المستأجرين ، ولا يصح أن يترتب على اغفال هذا الاجراء من جانب قلم الكتاب بطلان ، اذ لو شاء المشرع أن يعتبر إخطار باقى المستأجرين اجراء جوهريا يترتب على اغفاله البطلان ما إكتفى بتكليف قلم الكتاب به ولاشترط لقبول الطعن قيام الطاعنين بهذا الاجراء . هذا فضلا عن أن المستأجر الذى لم يتظلم من تقدير الأجرة مع علمه باحتمال تظلم المالك منه وتظلم غيره من المستأجرين من التوزيع يعتبر راضيا باجراء حكم القانون كما تطبقه المحكمة المختصة بنظر هذه التظلمات (٣٧) .

---

(٣٧) فى هذا المعنى العطار ص ١٦٩ وقرب من ذلك حكم الادارية العليا ١٠ أبريل ١٩٧١ مجلة العلوم الادارية السنة ١٤ (سنة ١٩٧٢) العدد الاول ص ١٨٧ و ١٨٨ .

وقضت محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ نوفمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ١٢٩ سنة ٩٢ ق بأن المادة ١٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ اذ أوجبت فى فقرتها الثالثة على قلم كتاب المحكمة القيام =

فاذا لم يحضر أحد المستأجرين رغم اخطاره ، تعين اعذاره وفقا للقواعد العامة . فاذا تخلف بعد الاعذار كان الحكم الذى يصدر فى الطعن نافذا فى حقه .

واذا لم يخطر أحد المستأجرين ، جاز له فى أية حالة كانت عليها الدعوى أن يطلب قبوله خصما منضما الى مستأجر آخر ، ولو فى الاستئناف ويتعين فى هذه الحالة قبول طلبه (٣٨) .

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه (٣٩) ، ويعتبر الحكم الصادر

= باخطار مستأجرى باقى وحدات المبنى بالطعن فى اجرة احدى وحداته وبالجلسة المحددة لنظره ، انما ينصرف حكمها الى ما أوردته الفقرة الثامنة منها وهو الطعن على قرارات لجان تحديد الاجرة امام المحكمة الابتدائية ، مما مؤداه ان ذلك الحكم خاص بتلك المرحلة من مراحل التداعى وحدها ودون أساس للتوسع فى التفسير فى هذا النص ، ليشمل كذلك مرحلة الطعن بالاستئناف على قضاء المحكمة الابتدائية ، ومن ثم يتعين رفض الدفع المبدى من المستأنف ضده بعدم قبول الاستئناف والقضاء بقبوله شكلا ، وقد حاز سائر اوضاعه المقررة قانونا .

(٣٨) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتاريخ ١٨ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئنافين رقمى ٤٥٤١ و ٤٦٢٩ سنة ٩٠ ق .

انظر مع ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٠ يونيه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥٨٥ سنة ٩٠ ق وقد قضى بانه اذا تمسك احد المستأنف عليهم فى دعوى الطعن فى تحديد القيمة الايجارية باعتبار الاستئناف كان لم يكن بالنسبة اليه لعدم اعلانه به اعلانا صحيحا فى خلال الثلاثة اشهر المنصوص عليها فى المادة ٧٠ مرافعات ، وثبت ان دفعه بذلك صحيح ، فان هذا الدفع لا ينسحب على الدعوى برمتها لان موضوع الدعوى قابل للتجزئة ومن ثم لا يستفيد من الدفع الا من شرع لمصلحته فقط دون باقى المستأنف ضدهم .

(٣٩) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ ، وقد جاء فيه أن مفاد المادة ١٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ انها اتت بحكم جديد مؤداه ان اعادة النظر فى تقدير الاجرة بناء على تظلم المالك او احد المستأجرين يترتب عليه وجوب تقدير المبنى جميعه وتوزيع =

فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر (المادة ١٣/٤) ، سواء منهم من طعن ومن لم يطعن ، دون اعتداد بالقيمة الايجارية المتفق عليها فى العقد (٤٠) ، وسواء من حضر ومن لم يحضر ، وسواء أفاده الحكم أم أضره (٤١) . وذلك خلافا للقاعدة العامة فى المرافعات التى تقضى بألا يضار الطاعن من طعنه وألا يستفيد من الطعن الا رافعه (٤٢) ؛

= القيمة الايجارية على وحداته جميعا دون ان يقتصر ذلك الحق على من تقدم بالتظلم ، واذ كانت احكام القوانين لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ، فان الحكم المستحدث الذى قررته المادة آنفه الذكر لا ينعطف على الماضى وتكون احكام القانون ١٩٦٢/٤٦ آلتى رفع التظلم المحال فى ظل تطبيقها هى وحدها الواجبة التطبيق .

(٤٠) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات ٩ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق ، وقد استدل على ذلك بنص المادة ١٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ القاضى بالزام المستأجر فى حالة تحديد الاجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد بأداء الفرق على النحو المفصل فى النص المذكور .

(٤١) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ ديسمبر ١٩٧٦ فى الاستئناف رقم ٣٠٧٤ سنة ٩٣ ق .

(٤٢) نقض مدنى ١٣ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق . وفى هذا المعنى العطار ص ١٦٩ . انظر مع ذلك استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ أبريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٩٠٥ سنة ٩٠ ق حيث اعتبر الاستئناف فى الحكم الصادر فى الطعن فى قرار تحديد القيمة الايجارية قابلا للتجزئة وطبق عليه القاعدة القاضية بأن لا يستفيد من الاستئناف الا رافعه .

وفى هذا المعنى ايضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٧ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٦٨٦ سنة ٩٠ ق وقد جاء فيه انه وان كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ قد أوجب فى المادة ١٣ منه على قلم الكتاب ان يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره ورتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير اجرة جميع الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه واعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر ، الا انه ليس فى نصوص هذا القانون ما يشير الى أن المشرع قصد أن يجعل من موضوع الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة — بدليل انه لم يوجب اختصام جميع المستأجرين الا فى المرحلة الابتدائية فى الدعوى فقط — اما فى الاستئناف فقد ترك الامر للقواعد العامة ، ويؤيد هذا النظر ما نصت عليه المادة ١٤ من القانون ذاته من انه « اذا لم تكن العين =

وللمحكوم ضدهم الحق فى الطعن على الحكم الصادر فى الطعن على قرار تحديد القيمة الايجارية ولو بعد الميعاد أثناء نظر الطعن المرفوع من بعضهم فى الميعاد ، وللمحكمة أن تأمر بادخال من لم يطعن منهم (٤٢مكرر) • وقضت محكمة النقض بأن الطعن فى تحديد الأجرة غير قابل للتجزئة (نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٠٣٢ سنة

= مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الاجرة ، جاز لاول مستاجر لها ان يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفى هذه الحالة يقتصر الحكم الصادر فى الطعن على اجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى » . وهذا قاطع فى الدلالة على ان المشرع لم يشا ان يجعل من موضوع هذه الدعوى موضوعا غير قابل للتجزئة ، ولما كان الاستئناف لم يرفع الا من المستأنفين وحدهما فان طعنهما يكون قاصرا على ما يشغله كل منهما من ذلك المبنى فقط دون باقى وحداته .

ومن راى الاستاذ ابو الوفا ان تطبق فى الطعن فى تقدير القيمة الايجارية قاعدة ان الطاعن لا يضار بطعنه ، وهو يشير فى ذلك الى أحكام محكمة النقض التى قضت فى شئون الضرائب بوجوب اتباع قاعدة الربط الحكمى المنصوص عنها فى القانون رقم ١٠٢ سنة ١٩٥٨ ولو ترتب على ذلك زيادة الارباح عما قررته المأمورية ، مادام ان هذا هو التطبيق الصحيح للقانون ولا محل لاعمال قاعدة أن الطاعن لا يضار بطعنه (نقض ٣٠ ديسمبر ١٩٧٣ مجموعة أحكام النقض ٢٤ — ١٤٠٢ — ٢٤٠ ، ونقض ٢١ أكتوبر ١٩٦١ المجموعة المذكورة ١٢ — ٥٨٧ — ٨٩ ، ونقض ١٥ نوفمبر ١٩٦١ المجموعة ذاتها ١٢ — ٦٧٦ — ١١٠) ، ثم يقول : ونرى عدم جواز قياس ما قضت به الاحكام السابقة على خصومة تقدير الاجرة ، لان قانون المساكن لا يخل بالمبادىء العامة فى التقاضى المقررة فى قانون المرافعات ، اعمالا لذات احكام محكمة النقض التى توجب على اللجان الادارية التى منحها القانون ولاية القضاء الفصل فى الخصومة بمراعاة المبادىء العامة فى التقاضى (نقض مدنى ٩ يناير ١٩٧٤ المجموعة ذاتها ٢٥ — ١١٩ — ٢٢) ، ولا محل للخروج على هذه المبادىء الا بنص خاص كما هو الحال فى صدد الفقرة الثانية من المادة ١٩ من قانون المساكن رقم ١٩٧٧/٤٩ حيث أوجب القانون اختصام من لم يطعن من المستاجرين فى الطعن ليسرى عليهم ما يسرى على الطاعنين من المستاجرين أو ما يسرى على المطعون عليهم من المستاجرين وعندئذ قد يضاروا من طعن موجه الى غيرهم ، ويحيل الاستاذ ابو الوفا فى هذا كله الى دراسته للمادة ٢/١٩ من نفس قانون المساكن . ويقول ان هذه المادة هى تطبيق مباشر للمادة ٢١٨ مرافعات فى صدد الدعاوى التى لا تقبل التجزئة من حيث أطرافها (أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٨) .

(٤٢مكرر) نقض مدنى ٢٣ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ١١٢ سنة ٤٧ ق ، و ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٦٣ سنة ٤٧ ق .

٤٨ ق) • بل يسرى هذا الحكم فى حق كل من تؤول اليه ملكيـــة المبنى مستقبلا وفى حق كل من يستأجره كله أو بعضه بعد اخلائه ممن كـــان يستأجره وقت الفصل فى التظلم ، اذ تتحدد به متى صار نهائيا القيمة الايجارية للمبنى كله ولكل وحدة من وحداته ازاء الكافة (٤٣) • ولذلك يوصف تحديد الأجرة بأنه تحديد عينى لأن الالزام به لا يقتصر على طرف الخصومة المتعلقة به بل يتعداهما الى كل من تؤول اليه ملكيـــة العين والى كل من يستأجرها كلها أو بعضها ، أى أنه يلصق بالعين ذاتها ويسرى على كل علاقة تأجيرية ترد عليها ولو بين أشخاص آخرين •

واذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، فقد حفظ القانون فى المادة ١٤ منه لأول مستأجر لها بعد ذلك حق الطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده ، ويرفع هـــذا الطعن على المالك • وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى• ولذلك فلا يسرى فى هذه الحالة حكم المـــادة ٣/١٣ الذى يوجب على كاتب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره •

ولم يعرض المشرع فى حـــالة العين التى لا تكون مؤجـــرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة للطعن الذى يرفع من المالك ، ولم يبين على من يرفع المالك طعنه مادامت العين ليست بهـــا مستأجرون • فهل يمتنع على المالك أن يطعن فى قرار اللجنـــة الى أن يؤجر العين فيرفع طعنه على أول مستأجر لها ، أم يخشى ان هو انتظر الى أن يؤجر العين أن يسقط حقه فى الطعن بانقضاء الثلاثين يوما على تاريخ اخطاره بقرار

---

(٤٣) فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ٢٦ ايجارات بتاريخ ٩ يناير ١٩٧٧ فى الاستئناف رقم ١٧٩٤ سنة ٩٣ ق • وأيضا نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٥٢ سنة ٥٢ ق • ويضاف الى ذلك ما تقدم فى نبذة ١٠٥ والهوامش ارقام ١٥٤ و ١٥٥ و ١٥٥ مكرر فى ص ٦١٣ ومـــا بعدها •

اللجنة ؟ وفى هذه الحالة ضد من يكون رفع المالك طعنه فى ذلك القرار ؟

نرى أن المالك يسرى فى حقه ميعاد الطعن فى القرار من تاريخ اخطاره به ، ولا يعترض على ذلك بانعدام مصلحته فى الطعن طالما أن العين غير مؤجرة ، اذ أن له مصلحة محققة فى الطعن لأن تقدير الأجره يؤثر فى مقدار الضرائب التى تربط على العقار ، وأنه يمكنه من معرفه القيمة الايجارية للعقار سلفا قبل أن يقدم على تأجيره فيسمح له بالموازنة بين فائدة تأجيره بهذه الأجرة أو الانتفاع به بأى طريقة أخرى .

فلا يجوز له بعد انقضاء الثلاثين يوما من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة أن يطعن فى هذا القرار بمقولة أن العين كانت غير مؤجرة وأن ذلك كان يشكل استحالة فى رفع الطعن لعدم وجود مستأجر يرفع عليه الطعن وأن ميعاد الطعن يقف الى أن يتم تأجير العين فيبدأ سريانه من تاريخ أول اجارة للعين ، لا يجوز له ذلك لأن عدم تأجير العين وقت صدور قرار اللجنة اذا كان يعتبر مانعا من الطعن بالنسبة لمن لم يستأجر هذه العين بعد ، أى مستأجرها المستقبل ، فانه لا يعتبر كذلك بالنسبة الى المالك ، اذ تكون لهذا صفة فى الطعن ويستطيع أن يباشر حقه فيه لا يمنعه من ذلك مانع ، وغاية الأمر أنه ازاء عدم وجود مستأجرين ولضرورة مخاصمة شخص تكون له مصلحة فى ذلك ، يتعين على المالك أن يرفع طعنه على المحافظ باعتباره الرئيس الأعلى للادارة العامة للايرادات بالمحافظة ، اذ أن الادارة المذكورة ذات مصلحة فى تقدير أجرة المبنى نظرا لما يترتب على هذا التقدير من أثر فى مقدار الضرائب التى تحسب على أساسه .

والغالب أن اختصام المحافظ فى الطعن يكون شكليا فحسب . اذ يندر أن ينازع المحافظ فى أوجه الطعن ويغلب أن يترك أمرها للمحكمة تفصل فيه بما تراه ، فاذا حكم لصالح الطاعن ، فان المحافظ لا يعتبر خصما حقيقيا طالما أنه لا ينازع فى الدعوى ولا يصح الزامه بمصروفاتها

كما يلزم الخصم الذى يخسر الدعوى بمصروفاتها وفقــا للمادة ١٨٤ مرافعات (٤٤) ، وهذا يفسر عدم الحاجة الى مخاصمة المحافظ أو جواز النزول عن مخاصمته حيث يكون الطعن مرفوعا من مؤجر على مستأجر أو العكس • وقد جرت المحــاكم على قبول اثبات النزول عن مخاصمة المحافظ مع الزام المتنازل بالمصروفات المناسبة •

وعلى ذى الشأن أن يقدم الى محكمة الطعن أصل القرار المطعون فيه ، وليست هــذه المحكمة ملزمة بضم القرار المذكــور متى رأت أن الأوراق المقدمة فى الدعوى تكفى لتكوين عقيدتهــا (٤٤مكرر) • واذا حددت المحكمة الأجرة القانونية بنــاء على طلب المــالك والمستأجر ، واستأنف المستأجر هذا الحكم دون المالك ، لم يجز لمحكمة الاستئناف زيادة الأجرة التى حددتها المحكمة الابتدائية ، لأن المستأجر لا يصح أن يضار باستئنافه ، ولأن المالك الذى لم يستأنف يعتبر أنه لم يطلب زيادة (نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٧٠٩ سنة ٤٩ ق ، وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٩٥ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١ — ٨١ — ٩١) •

واذا طلب المستأجر تخفيض الأجــرة الى مبلغ معين ، لم يجز للمحكمة أن تخفضها الى أقل من ذلك بمقولة أن تحديد الأجرة يتعلق بالنظام العــام (نقض مدنى ١١ يونيه ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ١٨٠١ — ٣٣٥) • وحكم المحكمة الابتدائية الذى يصدر فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية حسبما تقدم — ولو بعد صدور القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ — يكون قابلا للطعن فيه بالاستئناف وفقا للقواعــد

---

(٤٤) استئناف القاهرة (الدائرة ١٣) ١٧ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٠٤ سنة ٨٨ ق •

(٤٤مكرر) نقض مــدنى ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٦ سـنة ٤٦ ق •

العامة (٤٤مكررثان) (أى أنه لا يسرى عليه حكم المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧) •

١٣٢ مكرر — تعلق أحكام تحديد الأجرة بالنظام العام وما يترتب على ذلك من جواز الصلح فى شأنها أو عدمه — تقدم فى نبذة ١١٩ أن أحكام القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ أحكام آمرة تتعلق بالنظام العام ، فلا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وكذلك الحال بالنسبة الى أحكام القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، فتعتبر أحكامه المتعلقة بتقدير القيمة الإيجارية التى تعد حدا أقصى للأجرة أحكاما آمرة لا يجوز الاتفاق على ما يخالفهـا بمجاوزة ذلك الحـد الأقصى ، ويبقى الاتفاق جائزا فيمـا دون ذلك الحد (٤٥) • ويعتبر الاتفاق على ما يجاوز الحد الأقصى تحايلا على القانون ويجوز اثباته بكافة الطرق (٤٦) •

وانطلاقا من ذلك يبدو أنه لا يجوز التصالح فى الطعن على قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ، باعتبار أن تقدير القيمة الايجارية يجب أن يتم طبقا للأحكام الآمرة المقررة له فى القانون (٤٧) • وهذا ما يفسر ما ذهبت اليه بعض الأحكام من عدم التعويل على الصلح الذى يتم بين طرفى الطعن على تقدير القيمة الايجارية (٤٨) • غير أنه يجب التمييز

(٤٤مكررثان) نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٩٦ سنة ٥١ ق •

(٤٥) استئناف القاهرة (الدائرة ٢٨ ايجارات) بتـاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٣٢ سنة ٩٠ ق •

(٤٦) نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٧٣ مجمـوعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٢٥ — ٧٦ •

(٤٧) قرب ما تقدم فى نبذة ٥٠ و ٥١ •

(٤٨) أنظر على سبيل المثال استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٦ مارس ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٢٩٠٤ سنة ٩١ ق وقـد جاء فيه : وحيث أن الحكم المستأنف اذ رأى أن يتجاوز عن ذلك الصلح خاصة ان الامر يتلق بطعن فى قرار للجنة الايجارات له وضعه القانونى الخاص ، =

فى ذلك بين أمرين: (١) الأحكام القانونية المقررة لأسس التقدير من جهة وهى لا يصح أن تكون محل خلاف يحسمه الطرفان بصلح بل يجب أن تجلوها وتطبقها المحكمة من تلقاء نفسها بقطع النظر عن أى اتفاق للخصوم بشأنها ، (٢) والوقائع التى تطبق عليها تلك الأسس القانونية كتقدير ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبانى بحسب السوق وقت البناء أو تكلفة الأسوار أو المرافق أو الأتعاب الهندسية الخ . مما يرجع الى التقدير الكمى أو النقدى للواقع توطئة لتطبيق الأسس القانونية عليه . وهذه مسائل يفصل فيها طبقا لتقويم المقومين ، لا طبقا لأحكام قانونية آمرة ، فيجوز الصلح فى شأنها . فمثلا اذا نازع المالك فى تقدير اللجنة ثمن الأرض أو سعر تكلفة المبانى بواقع ١٥ ج المتر المسطح ، وادعى أن المتر يساوى ٢٥ ج ونازعه المستأجرون فى ذلك وزعموا أنه لا يساوى أكثر من ١٢ ج ، جاز الصلح بينهم على اعتبار سعر المتر فيما بين الحدين وتسوية حساب التكاليف على هذا الأساس وبالتالى حساب القيمة الايجارية . أما الصلح على استبعاد أحكام القانون وتقدير القيمة الايجارية جزافا ، فانه لا يجوز .

١٣٣ ــ أحكام انتقالية فيما يتعلق بالطعن فى قرارات لجان التقدير أمام المحاكم الابتدائية ــ نظر المشرع عند تقريره نقل الاختصاص بنظر الطعون فى قرارات لجنة التقدير الى المحاكم الابتدائية الى ما سيرفع من طعون فى القرارات التى تصدر بعد العمل بالقانون ٥٢/١٩٦٩ ، وهذه هى التى تقدم أنه قرر حكمها فى المادة ١٣/٢ . بجعلها من اختصاص المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر . ثم نظر الى الطعون التى كانت معروضة فعلا على مجالس المراجعة وقت صدور القانون ٥٢/١٩٦٩ ، فقرر فى المادة ٤٢ منه أن على مجالس المراجعة المذكورة احالتها الى المحاكم الابتدائية الكائن فى دائرتها

= فانصب الحكم فى مضمونه على تأييد قرار اللجنة دون ذكر للصلح ، فانه يكون بمنجى من الطعن (أنظر ما تقدم فى نبذة ٥٤) .

العقار (٤٩) . وذلك بغير رسوم وبالحالة التى تكون عليها (٥٠) (راجع ما تقدم فى نبذة ١٣٢) .

وبناء على ذلك بطل اختصاص مجالس المراجعة بنظر الطعـون

---

(٤٩) ولو كانت مؤجلة لاصدار قرار فيها (نقض مدنى ٢٣ يونيـه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٢٦ — ٣٢٣ وقد جاء فيه أنه لا محل فى ذلك لاعمال الفقرة الثانية من المادة الثانية من قانون اصـدار قانون المرافعات لان الحكم الوارد فى المادة ٤٢ من القانون ١٩٦٩/٥٢ يعتبر حكما خاصا يخرج بالحالات التى يشملها عن الحكم العام الوارد فى قانون المرافعات) .

(٥٠) ونظرا لان القانون رقم ١٩٦٢/٤٦ كان يقتضى ممن يطعن فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية لدى مجلس المراجعة دفع تأمين معين من جانب الطاعن يفقده الطاعن باكمله فى حالة رفض تظلمه أو عدم قبوله شكلا (راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٥) ، ولأن المحاكم الابتدائية التى نص القانون ١٩٦٩/٥٢ على ان تحال اليها الطعون المعروضة على مجالس المراجعة وقت صدوره لا يوجـد فى قانون المرافعات الذى ينظم اجراءات التقاضى امامها نص يوجب دفع مثل هذا التأمين ، فقد أصبح التأمين المدفوع من قبل عند التظلم من قرار لجنة التقدير غير مستحق طبقا لنظام التقاضى امـام المحاكم الابتدائية ، وصار من حق من قدمه أن يسترده ، وقد أفتى مجلس الدولة (ادارة الفتوى لوزارتي الاسكان والمرافق والادارة المحلية وهيئـة قناة السويس فى فتواه الموجهة الى وزارة الاسكان بتاريخ ٣٠ يونيه ١٩٧٠ ملف ٤٤/٢٢/٣٨) بضرورة توجيه المواطنين دافعى هذه التأمينات طلباتهم لاستردادها الى المحكمة الابتدائية المختصة التى أحيلت اليها تظلماتهم .

غير أن هذا لا ينفى أن عرض الطعن على المحكمة الابتدائية يخضع لأحكام الرسوم أمام المحاكم ولا يوجد نص صريح على اعفائه من هـذه الرسوم ، ولا يعتبر نص المادة ٤٢ المشار اليها فى المتن على احالة الطعن الى المحكمة الابتدائية بغير رسوم قاضيا باعفاء هذا الطعن من الرسـوم المقررة ، وانما قصد به الا تتوقف الاحالة على دفع الرسوم وذلك نظرا لأن الطعن المذكور مفروض فيه أنه صحبه عند تقديمه الى مجلس المراجعـة التأمين الذى نص عليه القانون ١٩٦٢/٤٦ والذى زال أساس استحقاقه بالغاء هذا القانون واصبح وأجب الرد الى من دفعه ، فجاء نص القـانون الحالى على احالة الطعن الى المحكمة الابتدائية بغير رسوم اعتمادا على أن للطاعن مبلغا مستحق الرد تستقطع منه رسوم المحـاكم المقررة على طعنه بحيث لا يرد اليه الا الباقى من التامين بعد خصم رسوم المحكمة (فى هذا المعنى رأى ادارة الفتوى بمجلس الدولة لوزارة الاسكان بتاريخ ١٥ يناير ١٩٧٢ ملف ٥٠/٢٢/٣٧) .

المعروضة عليها (٥١) ، وتعين على المحاكم التى تحال اليها تلك الطعون أن تنظرفيها (٥٢) ، على أن لا يؤثر ذلك فيما سبق أن فصل فيه مجلس المراجعة نهائيا بالنسبة الى مستأجرين آخرين فى العقار ذاته (٥٣) .

ثم نظر المشرع الى الطعون التي لم تكن وقت صدور القانون المذكور رفعت بعد ولم ينقض بعد ميعاد رفعها ، والتى أصبح رفعها واجبا أن يكون أمام المحاكم الابتدائية بعد أن كان واجبا أمام مجالس المراجعة ، فقرر فتح ميعاد جديد للطعن فيها أمام المحاكم الابتدائية قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ أى من ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ (المادة ٢/٤١ من القانون) (٥٤) .

ويلاحظ أن محل نص المادة ٢/٤١ على ذلك انمـا هو القرارات الصادرة من تلك اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم فيها ، أى التى يكون بدأ ميعاد التظلم فيها قبل صدور القانون الجديد ولم ينقض بعد ، فهذه وحدها هى التى فتح لها النص المذكور ميعادا جديدا قدره ثلاثون يوما تبدأ من تاريخ العمل بهذا القانون أى من ١٩٦٩/٨/١٨ ، أما القرارات التى صدرت ولم يبدأ ميعاد التظلم منها قبل العمل بالقانون الجديد لعدم

---

(٥١) نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٢٦ — ٣٢٣ وقد جاء فيه أن قرارات مجلس المراجعة الصادرة منه بعد بدء العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ تكون باطلة ولا حجية لها .

(٥٢) نقض مدنى ١٧ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٩٤ — ٢٩٧ وقد نقض حكما قضت فيه المحكمة بعدم اختصاصها وباختصاص مجالس المراجعة بنظر دعوى تحديد الاجرة طبقا للقرار التفسيرى رقم ١٩٦٥/٨ وقالت محكمة النقض فى ذلك ان مجالس المراجعة لم يعد لها وجود واصبحت الولاية معقودة للقضاء العادى وحده . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ٧٥٢ — ١٤٧ ، ونقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ .

(٥٣) نقض مدنى ١٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٧٩٢ — ١٤٥ .

(٥٤) انظر استئناف القاهرة (الدائرة ١١) ٩ مايو ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٥٠٩ سنة ٨٨ ق وراجع ما تقدم فى هامش نبذة ١٠٩ .

اعلانها قبل ذلك ، فلا يسرى عليها حكم المادة ٢/٤١ الانتقالى بل الحكم الأصلى وهو حكم المادة ٢/١٣ فيجوز التظلم منها فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ اعلانها •

واذا كانت بعض المحاكم قد قضت على خلاف ذلك (٥٥) ، فان حكمها لا يتسق مع نص المادة ٢/٤١ ولا مع حكمته • فالنص اذ تحدث عن القرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم منهـا لا ينصرف الا الى القرارات الصادرة قبل العمل بالقانون ١٩٦٩/٥٢ والتى بدأ ميعاد التظلم منها ولكنه لم ينقض قبل ذلك التاريخ لأن هذه القرارات هى التى يحتاج تنظيم التظلم منها وفقا للنظام الجديد الى تنظيم خاص بحكم انتقالى يطيل أمد الباقى من مدة التظلم الخاص بها وفقا للتشريع السابق ويسوى فى ذلك بينها جميعا فيجعل ميعاد التظلم منها ينقضى يوم ١٩٦٩/٩/١٧ ، أما القرارات التى صدرت قبل القانون ١٩٦٩/٥٢ ولم تكن قد أعلنت فلم يبدأ ميعاد التظلم منها ، فان هـذا الميعاد لا يحتاج الى تنظيم خاص ويكفى فيه التنظيم العام الذى نصت عليه المادة ٢/١٣ القاضية بجعل نظام التظلم لكل منها على حدة ثلاثين يوما من تاريخ اعلانه ، فلا ينقضى ميعاد التظلم بالنسبة اليها جميعـا فى يوم واحد هو يوم ١٩٦٩/٩/١٧ كما هو شأن القرارات التى كانت قد أعلنت وبدأ ميعاد التظلم منها قبل صدور ذلك القانون • (أنظـر الأحكام الانتقالية فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٨٥ منه) •

---

(٥٥) أنظر استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجارات بتاريخ ١٧ فبراير ١٩٧٥ فى الاستئنافين رقمى ٢٤٢٩ سنة ٨٧ ق و ٣١٧٦ سنة ٨٩ ق وقـد جاء فيه انه لما كانت المادة ٢/٤١ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على انه بالنسبة للقرارات الصادرة من هذه اللجان ولم ينقض ميعاد التظلم منهـا طبقا للمادة ٥ من القانون ١٩٦٣/١٣٣ يكون ميعـاد الطعن عليها ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ هذا القانون ، وكان الثابت فى خصوص هذا الاستئناف أن المستأنف أعلن بقرار لجنة تحديد الايجارات بتاريخ ١٩٦٩/٨/٢٣ وقد تم هذا الاعلان بعد نفاذ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية فى ١٩٦٩/٨/١٨ ولم يكن ميعاد التظلم فيها قد انقضى وفقا للمادة =

١٣٤ — خضوع الحكم الصادر فى الطعن من المحكمة الابتدائية للقواعد العامة — ومتى عرض الطعن فى قرار لجنة تقدير الأجرة على المحكمة الابتدائية المختصة ، فانه يكون من سلطتها الفصل فى جميع المنازعات المتعلقة بالقانون الواجب التطبيق وبتقدير ثمن الأرض وتكاليف البناء وتوزيع القيمة الايجارية على الوحدات المختلفة وحساب الضرائب التى تضاف الى القيمة الايجارية .

ويخضع حكمها فى ذلك كله للقواعد العامة ، فيجوز فيه الطعن بالاستئناف وفقا للقواعد العامة ، ويجوز كذلك الطعن بالنقض فى الحكم الاستئنافى ، ولا ينفذ الحكم الا بعد أن يصير نهائيا ، وذلك كله لأن القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يورد مثل المادة ٤/١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ الذى كان يقضى بأن الأحكام الصادرة من المحاكم الابتدائية فى المنازعات الناشئة عن تطبيق هذا القانون تكون نهائية وغير قابلة لأى طعن (٥٦) ، فيعتبر عدم ايراد مثل هذا النص فى القانون ١٩٦٩/٥٢ عودا بهذه الأحكام الى القواعد العامة ، فيجوز الطعن فيها بكافة الطرق وفقا لتلك القواعد ، ولا يكون حكم المحكمة الابتدائية نهائيا أو قابلا للتنفيذ الا اذا سمحت بذلك تلك القواعد (٥٧) .

ولا يفيد من الطعن الا من رفعه ، فاذا طعن المالك فى الأجرة التى

= ٥ سالفة الذكر ، فمن ثم يكون ميعاد الطعن على ذلك القرار ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ القانون ١٩٦٩/٥٢ فى ١٩٦٩/٨/١٨ ، واذ كان الثابت أن المستأنف قد طعن بتاريخ ١٩٦٩/٩/٢١ ، فان الطعن يكون قد رفع بعد الميعاد تطبيقا لنص المادة ٢/٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ولا محل فى هذا الخصوص لتطبيق أحكام المادة ٢/١٣ من هذا القانون طالما أن المادة ٢/٤١ سالفة الذكر صريحة فى تحديد بدء ميعاد الطعن من تاريخ نفاذ القانون فى ١٩٦٩/٨/١٨ .

(٥٦) ذلك النص الذى قضت المحكمة العليا الدستورية بعدم دستوريته فى حكمها الصادر فى الدعوى رقم ٥ لسنة ١ قضائية « عدم دستورية » بتاريخ ٤ ديسمبر ١٩٧١ (راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٥ مكرر) .

(٥٧) انظر ما سيجىء فى نبذة ٢٢٨ مكرر وما بعدها .

حددتها المحكمة الابتدائية ، دون أن يطعن المستأجرون ، فلا يجوز لمحكمة الاستئناف تخفيض الأجرة (نقض مدنى ٩ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢٤١ سنة ٤٩ ق) .

وسيجىء بالنسبة لفئات الأماكن التالية أن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ نص فى المادتين ١٨ و ٢٠ منه على أحكام خاصة للطعن فى قرارات لجان تحديد القيمة الايجارية المتعلقة بالأماكن التى يخضع تقدير أجرتها لهذا القانون وأن القانون ١٩٨١/١٣٦ قد نص فى المادة ٥ منه على أن هذه الأحكام الأخيرة لا تسرى على الطعن فى قرارات اللجان المنشأة وفقا له ، وبذلك أخضع هذه الطعون الى قواعد المرافعات العادية ، مثلها فى ذلك مثل الطعون المتعلقة بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ .

ولا تسرى على الطعون فى قرارات لجان تحديد أجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ التى رفعت قبل بدء العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ الذى عمل به ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير ، وذلك بصريح نص المادة ٨٥ منه (٥٧مكرر) . أما ما رفع أو يرفع من طعون فى تلك القرارات ابتداء من التاريخ المذكور ، فيتبادر الى الذهن من مفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ ذاتها أنه تسرى عليها الأحكام الاجرائية التى تضمنها القانون ١٩٧٧/٤٩ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه . غير أن هذا المفهوم المخالف يصطدم مع صريح نص المادة ٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ذاته الذى يقضى باستمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها .. بالقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، وهى تشمل مواد الفصل الثانى

(٥٧مكرر) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٨٥٢ سنة ٤٩ ق ، وأيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٣٨ سنة ٤٥ ق ، وأيضا ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، ونقض مدنى ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٧٥ سنة ٥٠ ق .

من الباب الأول من هـذا القانون الأخير ، وهى المواد من ٦ الى ١٥ الواردة تحت عنوان تقدير وتحديد الأجرة ، ومنها المادة ١٣ التى حددت المحكمة المختصة بالطعن فى تلك القرارات وميعاده ، فيستمر العمل بهذه الأحكام جميعها بالنسبة الى الطعن فى القرارات الصادرة بالتطبيق لأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ ولو رفع بعد الغاء هذا القانون وبدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧ ، ولا تسرى عليه أحكام هـذا القانون الأخير الواردة فى الفصل الثانى من الباب الأول والمتعلقة بتحديد الأجرة ، بما فى ذلك المادتان ١٨ و ٢٠ منه الواردتان فى ذلك الفصل المتضمن أحكام تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ٤٩/١٩٧٧ (٥٨) .

١٣٥ — رد الفروق المترتبة على الحكم النهائى بتحديد الأجرة — تنص المادة ١٥ من القانون ٥٢/١٩٦٩ على أن « يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها ، أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة » ، ونصت على مثل ذلك المادة ٢٢ من القانون ٤٩/١٩٧٧ .

وظاهر من نظر المشرع فى هذا النص الى الفرق بين تحديد الأجرة وفقا للقانون وبين المنصوص عليه فى العقد ، أنه قصد بذلك ما يترتب على قرار لجنة التقدير من فرق فى الأجرة عن المدة السابقة على قرار اللجنة منذ بدء الاجارة لأن هذا القرار واجب النفاذ فورا وبأثر رجعى من وقت العقد (٥٨مكرر) ، فيجب بصدوره اجراء المحاسبة على الفرق

---

(٥٨) أنظر تفاصيل ذلك فى صحيفة الطعن بالنقض رقم ٦٦ لسنة ٥٢ ق .

(٥٨مكرر) ولان قرار اللجنة مقصور على الاجرة . فهو لا يسرى على مبلغ التأمين الذى يدفع عند التعاقد ، ولا محل لتخفيضه ولا يسرى عليه حكم المادة ١٥ المشار اليها .

بين القيمة التى حددها وبين المنصوص عليه فى العقد •

والمقصود بذلك بتقسيط الفرق المتجمد بين الأجرة المتعاقد عليها والقيمة الايجارية التى جددتها اللجنة ، أما اذا كان المستأجر قد امتنع بعد التعاقد عن دفع الأجرة المتعاقد عليها كلها أو بعضها وحددت اللجنة القيمة الايجارية بأكثر من الأجرة المتعاقد عليها ، فان حكم التقسيط لا يطبق الا على المتجمد من الفرق بين الأجرة المتعاقد عليهـا والقيمة الايجارية التى قدرتها اللجنة ولا يسرى على الفرق المتجمد بين ما دفعه المستأجر فعلا والأجرة المتعاقد عليهـا اذ كان يجب على المستأجر أن يقوم بسداد قيمة الأجرة المتعاقد عليها كاملة لحين تحديدها بواسـطة اللجنة (٥٩) •

أما عند صدور الحكم فى الطعن فى ذلك القرار ، فالمفروض أن تكون سبقته محاسبة على أساس القرار المطعون فيـه وأن يكون زال أثر المنصوص عليه فى العقد ، ولم يعد ثمة محل للتحدث عن فرق بين الأجرة التى قدرتها المحكمة نهائيا وبين المنصوص عليه فى العقد ، وانما يكون التحدث عن الفرق بين الأجرة التى حددتها المحكمة وتلك التى حددها قرار اللجنة اذ المفروض أن هذا القرار الأخير قد نفذ وبأثر رجعى من وقت العقد •

وبالرغم من أنه يبين مما تقدم أن نص المادة ١٥ ينظم سداد الفرق بين قرار اللجنة والمنصوص عليه فى العقد ، فان حكمه يمكن تطبيقه عن طريق القياس على الفرق بين الأجرة التى عينتها المحكمة والأجرة التى حددها قرار اللجنة •

وعلى ذاك فالفرق الـذى يكون مستحقا للمؤجر طرف المستأجر

---

(٥٩) استئناف القاهرة — الدائرة ١١ — ٧ مارس ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٧٢٥ سنة ٨٨ ق •

يقسط على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها الا اذا أراد المستأجر اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة ، فيلزم بسداد باقى الفرق فورا .

والفرق الذى يكون مستحقا للمستأجر طرف المؤجر يسدد بالطريقة ذاتها أيضا .

ويعتبر هذا الحكم متعلقا بالنظام العام فيبطل كل اتفاق يخالفه . وقد نصت المادة ٢٥ من ق ١٣٦/١٩٨١ على بطـلان كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر (٥٩مكرر) .

١٣٦ — زيادة أجرة هـذه الأماكن بنسبة ١٠٪ أو ٥٪ كل سنة بمقتضى القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كانت مؤجرة لغير السكن وتخصيص نصف هذه الزيادة للصيانة والترميم — وفقا لما تقدم فى نبذتى ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا زيدت أجرة الأماكن الداخلة فى هذا القسم والمنشأة حتى ٦ أكتوبر ١٩٧٣ بمقتضى المادة ٧ من القانون ١٣٦/١٩٨١ اذا كـانت مؤجرة لغير السكن زيادات دورية سنوية ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ بنسبة ١٠٪ كل سـنة خمس زيادات متتالية حتى سـنة ١٩٨٧ ، وخصص نصف هـذه الزيادة لمواجهـة نفقات الصـيانة والتـرميم (يراجع ما تقدم فى ص ٣٢٢ و ص ٣٢٣) . أما الأماكن التى أنشئت منذ ٧ أكتوبر ١٩٧٣ وحتى ٩ سبتمبر (تاريخ بدء العمل بالقانون ٤٩/١٩٧٧) فقد اقتصرت زيادة أجرتها على نسبة ٥٪ كل سنة ، مع تخصيص نصف هذه الزيادة لمصروفات الصيانة والترميم .

١٣٦ مكرر — زيادة أجرة الأماكن الداخلة فى هـذا القسم التى تؤجر مفروشة من الباطن أو يتغير استعمالها الى غير أغراض السكن —

(٥٩مكرر) فى هذا المعنى العطار ط ٢ ص ٢٨٢ ، وقد أشار فى الهامش الى رأى عكسى يقول به أبو الوفا ص ١٤٧ والبكرى نبذة ٣٦٥ .

ووفقا لما تقدم أيضا زيدت أجرة الأماكن الداخلة فى هـذا القسم اذا أجرت مفروشة بنسبة ١٥٠٪ من أجرتها القانونية واذا تغير استعمالها لغير أغراض السكن بعد صدور القانون ٤٩/١٩٧٧ بنسبة ٧٥٪ (يراجع ما تقـدم فى نبـذتى ٥٥ مكررا و ٦٦ مكررا وما سيجىء بشأن القانون ١٣٦/١٩٨١) .

١٣٧ — جزاء اقتضاء أجرة زيادة عن الحد القانونى — نظرا لأن القانون رقم ٥٢ ١٩٦٩ قـد ألغى جميع ما سـبقه من قوانين ايجـار الأماكن ماعدا الأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقـانون ١٢١/١٩٤٧ والقـانون ١٦٩/١٩٦١ والقـانون ٤٦/١٩٦٢ والقـانون ٧/١٩٦٥ ، فانه قد نص فى المواد من ٤٤ الى ٤٦ منـه على العقوبات التى توقع على من يخالف أحكامه المختلفة ، وهى فى أكثرها عقوبات تشمل الحبس والغرامة أو احدى هاتين العقوبتين .

وكذلك فعل القانون ٤٩/١٩٧٧ حيث ألغى القـانون ٥٢/١٩٦٩ واستبدل بأحكام المواد من ٤٤ الى ٤٦ منه أحكام المواد من ٧٦ الى ٨٤ ، وهى أيضا تتضمن عقوبة الحبس والغرامة فى حدود متفاوتة .

وبصدور القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ألغيت جميع العقوبات المقيدة للحرية فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل والعقوبة المقـررة للجريمة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ منـه ، وأصبحت بذلك عقوبة المخالفات الأخرى لأحكام قوانين ايجار الأماكن وفى مقدمتها جريمـة اقتضاء أجرة تزيد عن الحد القانونى تقتصر على الغرامة على الوجه الذى تقدم فى نبذة ٤٨ .

وأنظر فيما يتعلق بالجزاء المدنى ما تقدم فى نبذة ٤٩ .

المبحث السابع

الأماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ٤٩/١٩٧٧

١٣٨ — صدور القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شان تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر — بعد أن استعرضنا أحكام القوانين السابقة المنظمة لعلاقة المؤجرين والمستأجرين والمحددة لأجرة الأماكن وبينا مواضع النقص فيها وقصورها عن علاج أزمة السكن بما يحقق العدالة والمصلحة العامة وبخاصة مصلحة الأجيال الصاعدة فى وجود السكن الملائم وبالأجر المناسب مما أدى الى انتشار ظواهر خطيرة ، منها اضطرار طلاب السكن الى الايواء فى المساجد بل فى المقابر ، ومنها ارتفاع بدل الاخلاء (خلو الرجل) ارتفاعا فاحشا رغم حظره وتأثيمه وتغليظ العقاب على تقاضيه ، ومنها عزوف الملاك عن تأجير المساكن الخالية نظرا لتفاهة أجورها بالنسبة الى ارتفاع تكاليفها وارتفاع أسعار المعيشة وانحطاط القوة الشرائية لقيمة الأجرة القانونية المجمدة ، مما اضطرهم الى سلوك سبيل تأجير الشقق مفروشة أو سبيل تمليكها نظرا لما فى هذين السبيلين من تخلص من قيود الأجرة غير المنصفة لهم •

وبعد أن عرضنا وسائل علاج هذه الحالة الخطيرة ، وما وضعته الحكومة وما اقترحه أعضاء مجلس الشعب من مشروعات واقتراحات للعلاج اقتضى بحثها بواسطة السلطات المختصة وقتا طويلا تضاعفت فى أثنائه حدة الأزمة وأصبحت تتطلب علاجا سريعا اقتضى فى وقت من الأوقات تدخل نائب الحاكم العسكرى باصدار الأمر العسكرى رقم ٤/١٩٧٦ الذى عرضنا أحكامه فى ص ٨٥٨ وما بعدها من الجزء الأول من الطبعة السابعة من هذا الكتاب •

بعد كل ذلك تم تدخل المشرع اثر دراسات مستفيضة فى دوائر

الحكومة واستفتاءات عديدة لجهات شعبية وبحوث ومناقشات طويلة فى مجلس الشعب وفى لجنته الخاصة بالاسكان والمرافق عاون فى اعدادها وتتبعها والربط بينها جميعا المغفور له الأستاذ كمــال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان ، وآثر المشرع أن يكون تدخله بمراجعة شاملة لجميع قوانين ايجار الأماكن ووضع تشريع جديد شامل جميع أحكامها ضمنه أيضا أحكام بيع الشقق أو تمليكها واستحدث فيه أحكاما جديدة خاصة بهدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع ، وهى فى جملتها عودة الى المبدأ الذى كان مقررا فى المادة ٢ فقرة هـ من القانون ١٢١/١٩٤٧ التى ألغيت بالقانون رقم ٢٤/١٩٦٥ ، وجمع فى باب واحد بين هذه الأحكام وأحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها .

وهذا هو القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجيــر وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر فى ٣٠ أغسطس ١٩٧٧ والمنشور فى العدد ٣٦ من السنة العشرين من الجريدة الرسمية بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ على أن يعمل به من اليوم التالى لنشره أى ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

وقد تضمن فى المادة ٩ منه الواردة فى الباب الأول الخاص بايجار الأماكن فى الفصل الأول من هذا الباب المتضمن الأحكام العامة لايجار الأماكن نصا على أن :

« يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقــانون رقم ١٢١/١٩٤٧ بشأن ايجــار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقــانون رقم ١٦٩/١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦/١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن ، والقانون رقم ٧/١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن ، والقانون رقم ٥٢/١٩٦٩ فى شأن ايجــار الأماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجــرين

والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها » •

وهذا النص يقابل نص المادة ٤٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بعد اضافة ذكر هذا القانون الأخير اليه • والغرض منه كمـا تقدم فى نبذة ١٢٠ استبقاء أحكام تحديد الأجرة والجزاءات المقررة التى تضمنتها جميع القوانين السابقة المشار اليها للعمل بكل منها بالنسبة الى الأماكن التى كانت تخضع له ، وقصر تطبيق الأحكام الجـديدة التى أوردها هـذا القانون فى الفصل الثانى من الباب الأول منه فى شأن تقـدير وتحديد الأجرة على الأماكن التى يرخص فى اقامتها من تاريخ العمل به ، وبذلك يكون القانون الجديد قد احتفظ بتقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها الى الأقسام الستة التى سبق لنا تناولها وأضاف اليها قسما مستحدثا يشمل ما يرخص فى اقامته ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ يصبح هو القسم السابع فى تقسيم الأماكن من حيث تحديد أجرتها •

ولا يفوتنا أن نشير هنا الى أنه اذا كانت أحكام الفصل الثانى من الباب الأول من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهى الخاصة بتقـدير الأجرة وتحديدها أحكاما خاصة بفئة معينة من الأماكن هى التى تستحدث بعد العمل بهذا القانون دون غيرها من الأماكن التى نظمت أجرتها القوانين السابقة ، فان سائر أحكام هـذا القانون تعتبر أحـكاما عامة التطبيق تسرى على جميع فئات الأماكن المختلفة التى تحكمها ، من حيث تحديد أجرتها فقط ، تلك القوانين السابقة • وكذلك فلا محل للتفرقة بين تلك الفئات الا فى خصوص تحديد أجرتها • أما فيما عدا ذلك فانها جميعـا تتحد فى سريان أحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وأحكام القـانون رقم ١٩٨١/١٣٦ غير المتعلقة بتحديد الأجرة عليها •

١٣٩ — تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم — تدخل فى هذا القسم السابع وفقا للمادتين الأولى والرابعـة عشرة من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ جميع الأماكن التى يرخص فى اقامتها من تاريخ ٩ سبتمبر

١٩٧٧ تاريخ بدء العمل بهذا القانون (١) وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ١٩٧٥/٥٢ باصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له أو فى القرى التى يصدر قرار من وزير الاسكان والتعمير بمد نطاق سريان أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ عليها بناء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة أو فى المناطق السكنية التى لا ينطبق عليها قانون نظام الحكم المحلى المشار اليه (١مكرر) ، سواء أكانت تلك الأماكن المرخص فى اقامتها ابتداء من التاريخ المذكور مستحدثة ابتداء أم كانت مضافة الى أماكن منشأة من قبل ، وكذلك الأماكن التى تدخل عليها بعد التاريخ المذكور تعديلات جوهرية تغير من طبيعتها ومن طريقة الانتفاع بها (٢) .

١٤٠ — حكم أجرة هذه الأماكن — تخضع أجرة هذه الأماكن لتقدير اللجان التى نصت عليها المادة ١٢ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهى غير اللجان التى كان منصوصا عليها فى القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ وتقدر وفقا للمادة ١٤ من القانون على أساس صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى مضافا اليه مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاح والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى (٣) .

---

(١) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق .

(١مكرر) انظر ما تقدم فى هامش ١٣ .

(٢) قرب ما تقدم فى نبذة ٨٨ وقرار التفسير التشريعى رقم ١٩٦٥/٧ الصادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ (ص ١٠٦٥ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب) .

(٣) وجاء فى المذكرة الايضاحية للقانون ان المادة المذكورة أدخلت تعديلا جوهريا فى شأن صافى عائد استثمار العقار حيث رفعته من ٥٪ الى ٧٪ تمشيا مع الزيادة التى طرأت على أسعار الفائدة وحتى تجذب رؤوس الاموال الى البناء اسهاما فى حل المشكلة الملموسة فى الوقت الحاضر ، وذلك بالاضافة الى ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات =

وكما تقدم فى نبذة ١٢٢ بشأن الفئة السابقة من المبانى وللأسباب ذاتها أوجب المشرع تحديد تكاليف البناء فى طلب الترخيص ببنائه وفى الترخيص ذاته كى يتخذ أساسا مبدئيا لتحديد الأجرة التى يجوز للمالك التعاقد عليها الى أن يتم تقدير اللجان اياها .

١٤١ — ارفاق البيانات التمهيدية لتحديد القيمة الايجارية بطلب الترخيص باقامة المبنى وذكر هذه البيانات فى الترخيص ذاته ومراعاتها عند التأجير — تنص المادة ١٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أنه يجب على من يرغب فى اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات والطعن فى قراراتها ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى ، وتخصص حصيلة هذا المبلغ وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير — وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المنفذة له » .

وهذا النص مطابق فى جملته لنص المادة ٦ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تولينا عرضه فى نبذة ١٢٤ ، فنحيل اليها منعا من التكرار ونكتفى هنا بالاشارة الى الفروق المحدودة بين النصين :

١ — رفع النص الجديد الرسم الواجب أداؤه مع طلب الترخيص

= الاصلاح والصيانة والادارة . ويغطى ذلك ضمن ما يغطيه انارة السلم وأجرة الحارس . انظر ما سيجىء من تعديل ذلك بالمادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ .

بالبناء من مائة قرش الى خمسمائة قرش عن كل وحدة من وحدات البناء المطلوب الترخيص فى اقامته .

٢ — نص القانون الجديد على تخصيص حصيلة هذا الرسم للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجارات أو الطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير (٤) . والمقصود بذلك تغطية نفقات اللجان والهيئات التى تنظر الطعون ومكافآت أعضائها .

٣ — استبدلت بالاشارة الى أحكام القانونين رقمى ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٦٤/٦٥ الاشارة الى أحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى ألغاهما وحل محلهما .

وتنص المادة ١١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن اثبات القيمة الايجارية المبدئية فى الترخيص بالبناء وتوزيعها على الوحدات لكى يتم التعاقد على أساسها الى أن يتم تحديد الأجرة نهائيا (يراجع ما تقدم فى نبذة ١٢٣) ، وتضيف الى ذاك فى فقرتها الثانية النص على أن « يكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا

---

(٤) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير بمجلس الشعب عن هذا النص ما يلى :

« ينص مشروع الحكومة فى هذا الشأن على أن يدفع المالك مبلغ ٥٠٠ قرش تخصص حصيلتها للانفاق منه على أغراض لجان الايجارات والطعن فى قراراتها وفقا للنظام الذى يصدر به قرار من المحافظ ، وقد جعلت اللجنة هذا الاختصاص معقودا لوزير الاسكان والتعمير توحيدا لقواعد الانفاق من هذه المبالغ وتحقيقا للعدالة فى توزيعها بين لجان الايجارات والهيئات القضائية المختصة بنظر الطعون على قراراتها . ومن الجدير بالذكر أن اتفاق هذه المبالغ يكون فى اطار النظم المالية المقررة دون اخلال بالرقابة المالية السارية على عمليات صرف الاموال العامة » .

لأحكام القانون ١٠٦/١٩٧٦ » • وقد صدر بتحديد هذه المسائل قرار وزير الاسكان رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ بتاريخ ٥ مايو ١٩٧٧ •

وقد نصت المادة ٨٧ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يصدر وزير الأسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به • وقد صدر قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩/١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجر والمستأجر ونشر فى الوقائع المصرية العدد ٦١ بتاريخ ١٤ مارس ١٩٦٨ (٥) •

١٤٢ ـ لجان تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ٤٩/١٩٧٧ ـ
تقدم فى نبذة ١٢٤ بيان تشكيل لجان تقدير القيمة الايجارية للأماكن التى خضعت فى تقدير أجرتها لأحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ وأن تشكيلها اختلف عن تشكيل اللجان التى أنشأها القانون ٤٦/١٩٦٢ لتقدير أجرة الأماكن التى خضعت له ، وأن القانون ٥٢/١٩٦٩ نص فى المادة ٤١ منه على أن تستمر لجان تقدير القيمة الايجارية بتشكيلها المنصوص عليـه فى المادة ٤ من القانون ٤٦/١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن المعدل بالقانون ١٣٣/١٩٦٣ فى أعمالها لحين الانتهاء من الحالات المعروضة عليها عند العمل بأحكام هذا القانون ، وأفاد هذا النص من طريق مفهوم المخالفة أن الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة حتى بدء العمل بالقانون الجديد تختص بها اللجان الجديدة بالرغم من أن المادة ٨ من القـانون ٥٢/١٩٦٩ نصت على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهـذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان نظمت هذه المادة تشكيلا لها يختلف عن تشكيل لجان القانون ٤٦/١٩٦٢ •

وقد نصت المادة ١٢ من القـانون الجديد رقم ٤٩/١٩٧٧ (وهى

---

(٥) انظر أيضا ملحق المحاماة السنة ٥١ عدد اغسطس سنة ١٩٨١ • وستنشر هذه اللائحة فى ملحق هذا الجزء من الكتاب •

المقابلة للمادة ٨ من القانون ٥٢/١٩٦٩) على انشاء لجان جديدة تختلف فى تشكيلها عن لجان كل من القـانونين السابقين المومى اليهما ، وهى تجرى بأن : « تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجـان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين (٦) ، وأحد العاملين المختصين بربط أو تحصـيل الضريبـة على العقارات المبنية ، وعضوين يختارهمـا المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من الملاك والآخر من المستأجرين .

وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين .

« ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط وتحصيل الضريبة وأحد العضوين المختارين .

« وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

« ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينـا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة .

« ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة

---

(٦) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب تعليقا على ذلك قولها :

« يتضمن تشكيل هذه اللجان وفقا لمشروع الحكومة اثنين من المهندسين يمثـلان العنصر الفنى وهو عنصر رئيسى فى عمليـة تحديد أجرة الاماكن ، واستصحابا لهذا المعنى وعملا على جدية ودقة ما يتم من تحديد للاجرة ، فقد آثرت اللجنة ضرورة أن يكون هذان المهندسان من المعماريين او المدنيين وأن يكونا من أعضاء نقابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين ضمانا للحيدة ودرءا للشبهات» .

فى شأن تحديد الأجرة » (تنظر فى ذلك المواد ١٤ وما بعدها من اللائحة التنفيذية لهذا القانون الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٧/٩٩ (٧) .

ولا تتميز اللجان الجديدة عن لجان القانون ١٩٦٩/٥٢ من حيث عدد أعضائها وانما تتميز من حيث الشروط الواجب توافرها فيهم . فلم يكتف القانون الجديد بوجود اثنين من المهندسين فى اللجنة بل اشترط أن يكونا من المهندسين المعماريين أو المدنيين وأن يكونا مقيدين بنقابة المهندسين وأن لا تجمعهما جهة عمل واحدة . وفى رأيى أن المهندسين الذين يباشرون العمل الحر يعتبرون جميعا من جهة واحدة ، فيجوز اختيار واحد منهم على أن يكون المهندس الآخر من جهة أخرى ، كما لم يكتف، فى شأن العضوين الآخرين بأن يكون أحدهما من الملاك ، بل اشترط أن يكون أحدهما من الملاك (٨) والآخر من المستأجرين (٩) ، وجعل اختيارهما منوطا لا بالاتحاد الأشتراكى بل بالمجلس المحلى المختص وعلى أن يختارهما من غير أعضائه . ويبطل التشكيل اذا ثبت أن الأول لا يملك عقارات مبنية أو أن الثانى (المستأجر) يملك عقارا مبنيا (١٠) .

---

(٧) وتنص المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية المشار اليها على أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة ١٢ من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل أسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها . وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعد والاسس التى نص عليها القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى .

(٨) اى مالكا لعقارات مبنية حتى يتحقق تفهمه لما تختص به اللجنة ولو كان صاحب مهنة أو وظيفة (فى هذا المعنى ابو الوفا التعليق على النصوص الاجرائية لقانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٢٧) .

(٩) اى من مستأجرى العقارات المبنية (المرجع السابق) .

(١٠) أبو الوفا ، فى المرجع والموضع السابقين .

وغنى عن البيان أن هذا التشكيل يعتبر متعلقا بالنظام العــام ، فتخلف أى شرط من الشروط سالفة الذكر يجعل تشكيل اللجنة باطــلا مما يستتبع بطلان قراراتها أيضا • ويملك صاحب المصلحة من الخصوم الطعن بعدم مراعاة التشكيل الذى يتطلبه القانون سواء لدى جهــة الادارة أو لدى رئيس اللجنة ، كمــا يملك الطعن على تشكيلها كسبب لاعلان القرار الصادر منها وذلك بالطعن فى هذا القرار أمام المحــكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر •

كذلك يعتبر متعلقا بالنظام العام وجوب حلف جميع أعضاء اللجنة قبل مباشرة عملهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة • فما يباشرونه من عمل قبل أداء هذه اليمين يكون باطلا ولا أثر له •

وتتوقف مباشرة هذه اللجان أعمالهــا على صــدور قرار وزير الاسكان الذى أحالت اليه الفقرة الأخيرة من المادة ١٢ فيمــا يتعلق بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطــار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة •

وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٧٧/٤٩ تلك الأحكام فى المواد من ١٤ الى ٢٢ منها ، وهى تقضى بايجاب تقــديم طالب البناء بيانات معينة عند تقديمه طلب الترخيص بالبناء (المادة ١٤ من اللائحة التنفيذية) • وتبين طريقة اخطار المالك للجنة تحديد الأجرة والبيانات والمستندات التى يجب أن يرفقها بهذا الاخطار (المادة ١٥) وتنص على أن تتولى اللجنــة المختصة تحــديد الأجرة طبقــا للقواعد والأسس والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على أساسها موافقــة لجنة توجيه استثمارات أعمــال البناء وترخيص المبانى (المادة ٢/١٦) ، وتوجب المادة ١٣ على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية واصدار قرارها بتحديد الأجرة على هذا الأساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة •

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للأجرة السابق لها تحديدها (المادة ٢/١٧) .

ويلاحظ أن صدر المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ مماثل لصدر المادة ٨ من القانون ١٩٦٩/٥٢ من حيث انه ينص على أن تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون .. لجان الخ أى أن كلا النصين **جعلا اختصاص اللجان التى أنشأها كل منهما محدودا بالأماكن الخاضعة للقانون الذى تضمنه ، وأن القانون الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩** لم يشتمل على نص مماثل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ التى تقدمت الاشارة اليها ، فهل يستفاد من ذلك أن المشرع قصد فى القانون الجديد قصر اختصاص اللجان التى أنشأها على تقدير أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون أى التى يرخص فى اقامتها ابتداء من ١٩٧٧/٩/٩ والابقاء على اللجان المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٩/٥٢ واختصاصها بتقدير أجرة الأماكن التى رخص فى اقامتها قبل التاريخ المذكور ولو لم يتم انشاؤها أو شغلها الا بعد هذا التاريخ بزمن طويل مما يؤدى الى استمرار اللجان القديمة الى جانب اللجان الجديدة سنين طويلة ويجعل لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ لا عمل لها طوال الوقت الذى يستغرقه انشاء المبانى التى يرخص فى انشائها منذ العمل بهذا القانون .

فى رأيى أنه لا يجوز أن ننسب الى المشرع أنه بعد أن اقتنع بضرورة تعديل تشكيل اللجان ورأى أن التشكيل الذى نص عليه فى القانون الجديد أكثر تحقيقا للمصلحة العامة قد قصد الابقاء على تشكيل اللجان القديمة الأقل صلاحية ، وذلك بالنسبة للحالات المعروضة على هذه الأخيرة ، بل حتى بالنسبة للحالات التى لم تعرض عليها ولا كان يمكن أن تعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد بسبب عدم اتمام

انشاء الأماكن المتعلقة بها تلك الحالات أو عدم شغلها قبل ذلك •

وانما الذى يتفق مع ارادة المشرع فى هذا الشأن ومع المبادىء العامة فى سريان قوانين المرافعات من حيث الزمان أن تعتبر اللجان الجديدة مختصة على الأقل بجميع الحالات التى لم تعرض على اللجان القديمة قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأنه طالما أن المشرع رأى المصلحة فى اناطة تحديد الأجرة باللجان التى شكلها هذا التشكيل الجديد ، فان هذه المصلحة وهى بلا شك تتعلق بالنظام العام ، تقتضى سريان الأحكام الجديدة فى هذا الشأن بأثر فورى ، مثل سائر القوانين المعدلة للاختصاص كما يقضى بذلك نص المادة الأولى (١) من قانون المرافعات • وهذا يسمح بالتعجيل بانشاء اللجان الجديدة وبمباشرتها العمل فورا بالنسبة للأماكن المرخص بانشائها قبل بدء العمل بالقانون الجديد والتى لم يعرض بعد أمرها على لجان القانون ١٩٦٩/٥٢ ، بل حتى على ما عرض على تلك اللجان ولما يفصل فيه بعد •

ولا ينال من ذلك نص المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فى صدرها على أن اللجان التى أنشأتها تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون لأن هذا النص لم يرد فى صيغة القصر أو الحصر ولا يمنع تلك اللجان من تولى تحديد أجرة الأماكن الأخرى طالما أن هذا التحديد لم يتم بواسطة اللجان السابقة سواء كان أمرها معروضا وقت بدء العمل بالقانون الجديد على تلك اللجان أو لم يكن قد عرض بعد •

ولا يصح الاعتراض على ذلك بأن القانون الجديد خلا من نص مقابل لنص المادة ٤١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدمت الاشارة اليه والذى قلنا انه أفاد بمفهوم المخالفة أن اللجان القديمة لا يكون لها اختصاص بما لم يعرض عليها قبل بدء العمل بالقانون الجديد ، لأن الواقع أن منطوق نص المادة ٤١ المشار اليها هو الذى يعتبر استثناء من حكم القواعد العامة للمرافعات التى تقضى بسريان القوانين المتعلقة بالاختصاص بأثر فورى ، وأن مفهومه المخالف هو الذى يتفق مع تلك

القواعد العامة • فاذا خلا القانون الجديد من مثل هذا النص الاستثنائى ، فان ذلك يقتضى الرجوع فى تطبيقه الى الأصل العام ، وهو الذى تنص عليه المادة الأولى من قانون المرافعات التى تعترف للقوانين المعدلة للاختصاص بأثر فورى من تاريخ العمل بها يجعلها تسرى على الدعاوى التى لم يكن قد أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك •

لهذا نرى أن تحديد أجرة الأماكن المرخص فى اقامتها قبل ١٩٧٧/٩/٩ التى لم تعرض الطلبات الخاصة بها على اللجان السابقة حتى التاريخ المذكور يتعين رفعها الى اللجان الجديدة مباشرة • أما الطلبات التى كانت معروضة على اللجان القديمة فى ذلك التاريخ ، فيتعين احالتها الى اللجان الجديدة ما لم يكن أقفل فيها باب المرافعة قبل ذلك •

وفى الحالتين تتولى لجان القانون ١٩٧٧/٤٩ تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٦٩/٥٢ طبقا لأحكام هذا القانون الأخير • فتقدر القيمة الايجارية على أساس ٥٪ من ثمن الأرض و ٨٪ من ثمن المبانى ، لا على أساس ٧٪ من ثمن الأرض و ١٠٪ من ثمن المبانى كما يقضى بذلك القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا تسرى عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير اللتين سيجىء ذكرهما فى نبذتى ١٤٨ و ١٤٩ •

١٤٣ — وجوب اخطار اللجان المذكورة لتقوم بتحديد القيمة الايجارية — تنص المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مثل ما تنص عليه المادة ٩ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فى فقراتها الأربع الأولى ، فتوجب على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته المواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى (الفقرة الأولى) •

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر ، وقد اشترط النص الجديد أن يكون هذا الاخطار بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقابل ايصال (المادة ١٥ من اللائحة التنفيذية) • ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية (يراجع فى شأن ذلك ما تقدم فى نبذة ١٢٥) •

١٤٤ — أسس تقدير القيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ — تنص المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن :

« تقدر أجرة المبنى المرخص فى اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس الآتية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى •

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى •

« ومع مراعاة الاعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بالقوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

« ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة » (١١) •

---

(١١) ينظر القانون رقم ١٩٧٣/٩٢ بتعديل بعض احكام القانون =

ويلاحظ أن هـذا النص لا يختلف كثيرا عن نص المـادة ١٠ من القانون ٥٢/١٩٦٩ وعن نص المـادة الأولى من القـانون ٤٦/١٩٦٢ الا فى أنه رفع صافى عائد استثمار العقار من ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى الى ٧٪ من تلك القيمة وأن ما يقضى به من أحكام لا يخرج فيمـا عدا ذلك عن الأحكام المسلمة من قبل فى ظل القانونين المومى اليهما ، وهى تجمل فى أن المشرع وضع أساسا لتحديد أجرة هذه الفئة من الأماكن ويتكون كما بالنسبة للفئتين السابقتين من ثلاثة عناصر ، هى : (١) نسبة من قيمة الأرض هى فيما يتعلق بهذه الفئة ٧٪ ، (٢) نسبة من تكاليف المبانى هى فيما يتعلق بهذه الفئة ١٠٪ ، (٣) قيمة الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء المقرر قانونا •

ولذلك سنكتفى هنا بعرض هذه الأحكام عرضا موجزا مع الاحالة فى تفاصيلها الى ما تقدم فى نبذة ٩٢ وما بعدها وفى نبذة ١٢٦ ومـا بعدها ، على أن نبرز ما استحدثه القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ من أحكـام لم تكن موجودة فى القانونين السابقين •

١٤٥ ــ العنصر الأول : ٧٪ من قيمة الأرض ــ تنص المادة ١٤ على أن تقدر أجرة المبنى على أسس ، منها (أولا) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ من قيمة الأرض •

وتنص المادة ١٥ على أن يكون تحديد أجرة المبانى بعد انشائها على أساس تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء •

= ٥٦/١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، وقد أضاف الى هذا القانون الاخير مادة ١٥ مكررة تقضى بتقدير القيمة الايجارية التى تربط على أساسها عوائد المبانى المستجدة على أساس ٦٠٪ من الاجرة الموضحة بترخيص المبانى ، وذلك بصفة مؤقتة الى أن يتم تقدير القيمة الايجارية بصفة نهـائية (منشور فى الجريدة الرسمية العـدد ٢٤ فى ٢٣ اغسطس ١٩٧٣) •

وظاهر من ذلك أن المشرع بعد أن رفع فى المادة ١٤ نسبة عائد الاستثمار التى تحسب على قيمة الأرض من ٥٪ الى ٧٪ ، لاحظ اشتداد المضاربة فى السنوات الأخيرة على قيمة أراضى البناء جعل هذه القيمة تقفز قفزات سريعة لا تتفق مع الأحوال العادية ، فعدل عما كان ينص عليه القانون السابق من تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، واتخذ أساسا لتقدير قيمة الأرض ثمن مثلها فى عام ١٩٧٤ مزيدا بنسبة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء (١٢) .

ويلاحظ أن هذا الحكم حكم موضوعى متعلق بتحديد الأجرة ،

---

(١٢) كانت الحكومة قد وضعت هذا النص فى المشروع المقدم منها ، وجاء عنه فى المذكرة الايضاحية ما نصه :

« أما المادة ١٥ من المشروع ، فقد أدخلت بدورها تعديلا جوهريا على الاحكام الحالية فى مجال تقدير قيمة الارض ، حيث نصت على أن يكون تقديرها وفقا لثمن المثل عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وذلك تجنبا للطفرة غير الطبيعية فى أسعار الاراضى التى ترجع الى المضاربات والزيادة المصطنعة التى بدأت فى الظهور منذ عام ١٩٧٣ ، ولذلك أخذ المشروع عام ١٩٧٤ سنة أساس ، ورأت لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب رأيا مختلفا أثبتته فى تقريرها قائلة :

يتضمن مشروع الحكومة نصا يقضى بأن يكون تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، وقد ارتأت اللجنة أن هذا الحكم لا يحقق العدالة فضلا عن انه يساعد على الكثير من الانحرافات والتعقيدات ولا يشجع القادرين على البناء لاستغلال قدراتهم المالية للاسهام فى حل أزمة الاسكان ، ذلك أن البعض قد اشترى الكثير من الاراضى فى فترة لاحقة على عام ١٩٧٤ بأسعار قد تزيد على الاسعار التى كانت سائدة فى هذا العام مضافا اليها الزيادة المقررة بـ ٧٪ سنويا .

وللمواءمة بين تقدير قيمة المبانى الذى يتم على اساس التكلفة الفعلية كما ورد بمشروع الحكومة وبين تقدير قيمة الاراضى ، وهما عنصران مترابطان وأساسيان وبدونهما لا يقوم البناء ، لذلك رأت اللجنة تعديل اساس تقدير قيمة الارض بحيث يكون وفقا لثمن المثل وقت اصدار ترخيص البناء أو الشروع فى الانشاء بحسب الاحوال .

=

فلا يسرى الا على الأماكن التى تخضع أجرتها للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، أى التى رخص فى اقامتها ابتداء من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ ، أما الأماكن التى رخص فى اقامتها قبل ذلك فقد تقدم أن المادة ٩ من القانون ذاته نصت على أن يستمر العمل فى شأن تحديد أجرتها بأحكام القوانين السابقة وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها • وعلى ذلك فان الأماكن الداخلة فى نطاق تطبيق كل من القانونين ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ يسرى على تقدير قيمة الأرض المقامة عليها حكم هذين القانونين أى تقدير قيمتها بثمن المثل وقت اتمام البناء ولو تم بناؤها بعد بدء العمل بالقانون الجديد أى بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

وقد نصت المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ فى فقراتها الثانية والثالثة والرابعة على مثل ما كانت تنص عليه المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فى فقراتها المقابلة بشأن حساب قيمة الأرض بأكملها أو بعضها لاستنفاد البناء كل المسموح ببنائه عليها سطحا وارتفاعا أو عدم استنفاده ، فيراجع فى شأنها ما تقدم فى نبذتى ٩٣ و ١٢٧ •

غير أنه يلاحظ أن القانون ١٩٧٧/٤٩ لم يورد فى المادة ١٤ منه مقابلا لنص الفقرة الخامسة من المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ (التى

= ولعل فى ذلك ما يخفف من الاثار التي قد يخشاها البعض من ارتفاع أثمان الاراضي وبالتالي ارتفاع ايجاراتها ، لان اصدار الترخيص او الشروع في الانشاء يمثل نقطة البداية وغالبا ما يمتد البناء لفترة طويلة بعد ذلك .

غير ان الحكومة قد أعربت عن تمسكها بالنص الوارد فى مشروعها لانها تستهدف منه احكام الرقابة على أسعار الاراضى والحد من ارتفاعها بشكل أصبح ملموسا دون ان يرجع هذا الارتفاع الى جهود اصحاب هذه الاراضى واغلبها لا يمثل الزيادة الطبيعية فى الاسعار وانما يعبر عن طفرات استغلالية » .

ولم يأخذ المجلس برأى اللجنة بل اقر المشروع الوارد من الحكومة .

كانت تطابق نص الفقرة الخامسة من المادة الثانية من القانون ٤٦/١٩٦٢) وهى التى كانت تنص على أنه « فى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية ، علاوة عن قيمة المبانى ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء • فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد » •

ولم يرد فى مشروع القانون المذكور المقدم من الحكومة ولا فى مذكرته الايضاحية ولا فى تقرير لجنة الاسكان بمجلس الشعب أى ذكر لسبب اغفال هذا النص ، ولعله لوحظ فى ذلك ندرة اقامة مثل هذه المبانى للتأجير فى العهد الأخير نظرا لارتفاع قيمة الأراضى ارتفاعا يجعل الناس تنصرف عن اقامة الفيلات ولأن مبانى المدارس والمستشفيات لا يقيمها الأفراد لتأجيرها وانما تقيمها الجهات التى تستعملها بنفسها فى هذه الأغراض •

وقد أوردت المادة ١٦ من القانون ٤٩/١٩٧٧ مثل نص المادة ١٢ من القانون ٥٢/١٩٦٩ الخاص باعادة تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء ولكنها اكتفت فى ذلك بمضى سنتين اثنتين من تاريخ انشاء المبانى الأصلية بدلا من خمس السنوات التى كانت تنص عليها المادة ١٢ سالفة الذكر (راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٣) •

١٤٦ — العنصر الثانى : ١٠٪ من قيمة المبانى — تنص المادة ١٤ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على أن يدخل فى حساب الأجرة — فوق صافى عائد استثمار الأرض بواقع ٧٪ من ثمن مثلها وفقا لما تقدم — ١٠٪ من قيمة المبانى • وتنص المادة ١٥ على أن يكون تقدير قيمة

المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البنــاء (١٢مكررأول) ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبــدئيه المقدرة للمبنى قبل انشــائه (١٢مكررثان) مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ (١٣) •

(١٢مكررأول) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ وقد أوضحت فيه المحكمة ان التكاليف الفعلية للمبنى يجب تقديرها وفقا لسعر السوق وقت اتمام البناء عنــد تحــديد الاجرة القانونية وانه لا محل لاتخاذ متوسط الاسعار فى الفترة من بدء الانشاء حتى تمامه .

(١٢مكررثان) نقض مدنى ٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٥ ق •

(١٣) وتنص المادة ٢/١٦ من اللائحة التنفيذية على أن تتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعــد والاسس التى نص عليهــا القانون المشار اليه ، وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجــازه ومطابقته للمواصفات الصــادرة على أساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات أعمال البناء وترخيص المبانى .

وتوجب المادة ١/١٧ من اللائحة المذكورة على اللجنة — متى انقضت المدة التى حددتها ليقوم فيها المالك باستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص دون أن يقوم المــالك باستكمالها — أن تجرى معاينة لتحــدبد التكاليف الفعلية .

وتنص المادة ٢/١٩ من تلك اللائحة على انه يجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على اساسها تحديدها للاجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات البناء ، وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها وصقعها والغرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها من الضرائب العقارية والرسوم طبقا للقانون .

ويقول الاستاذ ابو الوفا عن الاسس الفنية والحسابية التى يجب أن يستند اليها قرار اللجنة وأن يتضمن بيانها أنها تشمل الوصف الهندسى للبناء واسس التقدير وهما من أهم بيانات القرار ، ويكون الطعن عليهما مجديا فى اغلب الحالات ، وبعبارة أخرى فان هذا الطعن يستوجب من المحــكمة حتما الالتفات اليه لانه يعد بمثابة دفاع جوهرى يتغير به وجه الحقيقة فى التقدير (المرجع السابق ص ٣١) .

ثم يقول « ويقصد بالوصف الهندسى مساحة الارض والجزء المبنى =

والعبارة الأولى الموضوع تحتها خط وردت فى المشروع المقدم من الحكومة وجاء فى شأنها فى المذكرة الايضاحية للمشروع أن المادة ١٥ نصت على أن : « يكون تقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء دون التقيد بالأجرة المبدئية المقررة للمبنى قبل انشائه » • وهو نص حاسم يكفل حقوق القائمين بالبناء ويقضى على كافة المشاكل الناشئة حاليا بسبب الانتقاص من التكاليف الفعلية » •

والعبارة التالية لها أضافتها لجنة الاسكان والمرافق بمجلس الشعب تعزيزا لفاعلية قرارات اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى من القانون ١٠٦/١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء التى نيط بها الموافقة على طلبات البناء وفقا لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى

= عليها ، وعدد الطوابق ، وعدد حجرات كل شقة وما بها من حمامات ومطابخ وصالات ، وما اذا كانت الحمامات ملونة أو بيضاء ، وما بها من أدوات صحية ونوع أرضياتها ، ونوع أرضيات الصالة والحجرات . الخ **ونوع طلاء الحوائط ،** واسلاك الكهرباء وما اذا كانت مدفونة فى الحوائط أو غير مدفونة ، وما اذا كانت مغطاة أو غير مغطاة ... الخ . ونوع درجات السلم ، وما اذا كان يوجد سلم للخدم أو لا يوجد ونوعه ، ونوع أرضية مدخل المنزل ، وما يتعلق بالمصعد وكفاءته ونوعه ، وما يتعلق بماكينة رفع المياه وخزان المياه ، مع ملاحظة أن اللائحة التنفيذية توجب تقدير المصعد وخزان المياه وأجهزة التدفئة والتسخين على حدة ثم اضافتها الى الاجرة (المادة ٢/١٧ من اللائحة) .

ويقصد بأسس التقدير ما قدرته اللجنة كثمن للارض وللاساسات وللمدخل ، وتوزيع كل هذا على وحدات المبنى بنسبة مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى ، ويراعى أيضا تحديد نسبة الاستفادة — أى نسبة استفادة كل وحدة سكنية من مجموع مرافق المبنى — ومدى الارتفاع المسموح به للبناء بالاعتداد بالقوانين واللوائح . فاذا جاز ارتفاع البناء ثلاثين مترا جاز بناؤه من عشرة طوابق باحتساب ثلاثة امتار لكل طابق ، ويتم الاعتداد بهذا الارتفاع — عند احتساب ما يخص كل وحدة من أجرة المصعد — ولو لم يستكمل البناء الى عشرة طوابق ... وهكذا ، **ويكون القرار قد خالف القانون ان لم يعتد بالقيمة الفعلية وقت البناء عملا بصريح نص المادة ١٥ .**

يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان (١٤) •

ويبين من هـذا النص ومن أعمـاله التحضيرية المومى اليها أن المشرع قصد به انصاف أصحاب العقـارات بتقدير تكاليف مبـانيهم بحسب تكلفتها الفعلية من واقع الأسعار الجارية فعلا فى السوق وقت اتمام البناء (١٤مكرر) والتى تسفر عنها المناقصات العامة وما يماثلها ، كما قصد اعلان عـدم موافقته على ما اتبع عمـلا فى ظل القـانونين السابقين من التقيد بالأسعار والفئات التى تحددها الجهات الادارية كقرار وزارة الاسكان الصادر فى ٣١ ديسمبر ١٩٦٩ وقرارها رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٠ (١٥) •

---

(١٤) وجاء فى تقرير اللجنة المذكورة الى مجلس الشعب فى هذا الشأن ما يأتى :

كما أضافت اللجنة الى أحكام تحديد قيمة المبانى حكما هاما يستهدف الحفـاظ على حقوق طالبى السكن ، وذلك بالنص على الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء وعدم الاعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثنـاء التنفيذ ، وليس فى هـذا الحكم أى اضرار بالملاك اذا ما لوحظ أن القانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء يكفل لطالبى البناء الالتجاء الى اللجان المختصة لتعديل المواصفات اذا ما طرأت أسباب تدعو لذلك ، وبالتالى لا يحق لهم التعديل فى المستوى بما يلقى تبعات جساما على المستأجر بزيادة الاجرة زيادة كبيرة عما هـو وارد فى ترخيص البناء •

وتلفت اللجنة النظر الى ضرورة قيـام لجان الايجارات والهيئـات القضائية المختصة بنظر الطعون باستنباط التكاليف الفعلية من حقيقة وواقع **الاسعار التى تسفر عنها المناقصات والمعاملات السنوية ضمانا لان يتواءم مع القانون التطبيق الامثل الذى يكفل اعطاء كل ذى حق حقه »** •

(١٤مكرر) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٩١٠ — ١٨٠ ، ونقض مدنى ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٦٦ سـنة ٥١ ق ، ونقض مدنى ١٥ ديسمبر ١٩٨٣ فى الطعن ١٣٣٢ سنة ٤٨ ق ، نقض مدنى ١٩ مارس ١٩٨٤ فى الطعن ٥٨٣ سنة ٤٩ ق •

(١٥) وردت فى مواضع كثيرة من مناقشات مجلس الشعب للمادة ١١ من مشروع القانون المقابلة بين التقدير المبدئى للقيمة الايجارية الذى يتم عند =

= الترخيص فى البناء وبين تقديرها التقدير النهائى الذى يحصل طبقا للتكلفة الفعلية عندما يتم تشطيب البناء .

فقد ورد فى مضبطة الجلسة الثانية والسبعين للمجلس المنعقدة فى ١٩ يوليه ١٩٧٧ على لسان السيد العضو يوسف نصار قوله :

« . . . سنجد أن التكلفة الفعلية لا يمكن ان تتم ولا يمكن أن يحاسب عليها المالك بأى حال من الاحوال الا بعد الانتهاء من البناء . وعلى ذلك فمن باب تحصيل الحاصل أن تقدر أجرة مبدئية للمبنى طالما أن ما ستنتهى اليه فى التقدير **هى التكلفة الفعلية التى ستتم المحاسبة على اساسها بعد اتمام البناء باكمله** .

الى أن قال : لابد ان تظهر روح المشروع التى تعتمد على اطلاق يد المستثمر فى القيام بالبناء على **أن يكون العائد الذى يصل اليه فى هذه الحالة هو العائد الحقيقى الوارد** فى مشروع القانون **وهو ١٠٪ من التكلفة الفعلية** ، ولقد كانت وزارة الاسكان فى الماضى تقدر مبالغ معينة للمتر من المبانى من المستوى المتوسط وفوق المتوسط ، وكانت العلاقة بين المالك والمستأجر تحدد على هذا الاساس . وهذا ما ادى الى وضع المادة ١١ من مشروع القانون ، وطالما أننا نحن سنترك الامر للتكلفة الفعلية وسيكون التقدير بالتكلفة الفعلية ، فلا أرى اطلاقا داعيا لوجود هذه المادة برمتها فى شقيها الاول والثانى .

وقد رد على ذلك السيد / كمال ابراهيم المستشار القانونى لوزارة الاسكان والتعمير ، فأوضح أن المقصود بهذه المادة هو الرأفة بالمستأجرين ، فمن المعروف أن عقد الايجار يسبق دائما تحديد الايجار ، فلو حذفت هذه المادة ، فمعنى ذلك اعطاء فرصة للملاك لفرض اجرة اتفاقية فيها مغالاة لحين حضور لجنة تقدير الايجارات وتحديد الاجرة .

واضاف السيد / المهندس وزير الاسكان والتعمير الى ذلك أن أى مشروع هندسى يبدأ بمقايسة تقديرية واعطاء اسعار تقديرية وبمواصفات محددة ، وعلى اساس هذا التقدير المبدئى يقدم طلب الرخصة وتحدد تكاليف المبنى التقديرية ، وبعد ذلك يحسب العائد وتحدد الاجرة تحديدا مبدئيا . **وعندما ينتهى تشطيب المبنى** يتم التعاقد مع السكان طبقا لهذا التقدير المبدئى ، ثم تقوم لجنة تقدير الايجارات للمعاينة للتأكد من تنفيذ المبنى طبقا للمواصفات وعدم مخالفته لها وتقدير اجرة المبنى التقدير النهائى .

وقال السيد العضو مصطفى كامل مراد .. هناك تقدير مبدئى للمبنى يحدد على أساسه الايجار ، **وعندما يتم تشطيب البناء يتم التقدير النهائى طبقا للتكلفة الفعلية** ، ان السبب الأساسى الذى أدى لظهور مشكلة الخلو هو أن القانون القائم رقم ١٩٦٩/٥٢ قد جاء خلوا من مثل هذه المادة .

لقد كانت وزارة الاسكان ولجان تقدير الايجارات تسير على تقدير =

وقــد نصت المــادة ٢٢ من اللائحة التنفيذية رقم ١٩٧٧/٢٣٧ للقانون ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أن تحسب التكاليف التقديرية سنويا أو كلما دعت الحاجة للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقــا لسعر السوق السائد محليا ، ونصها يفيد حتما الغاء القرار رقم ١٩٧٠/٧٠٧ الصادر بتحديد تكلفة متر المبانى من المستويات المختلفه .

ويترتب على ذلك أن قرار اللجنة اذا لم يعتــد بتلك التكلفــة الفعلية يقع مخالفا القانون ويستوجب الغاءه (١٥مكرر) .

= حكمى ثابت ، فكان يقدر سعر المتر من الاسكان الشعبى بـــ ١٢ جنيها ، والمتوسط بـــ ١٤ جنيها ، وفوق المتوسط بـــ ١٦ جنيهــا تسليم المفتاح . ولقد أدى ارتفاع الاسعار الى زيادة هــذه التقديرات ، **فقد وصلت التكلفة الفعلية للمتر من الاسكان الاقتصادى الى ٣٧ جنيها ، والمتوسط ٥٥ جنيهــا وفوق المتوسط ٨٠ جنيها ، وتجاوز الفاخر مائة الجنيه .**

. . . ان هذه المادة حقيقة تعالج هذه المشكلة ، فقد ورد بها أن التقدير المبدئى للاجرة يكون وفقا لقرارات وزير الاسكان (؟) ويحدد فيها المواصفات والتكلفة التقديرية للبنــاء حسب المستويات المختلفة للاسكان ، **ثم بعــد التشطيب النهائى للبناء يتم التقدير النهائى للاجرة وفقا للتكلفة الفعلية .**

وقال السيد العضو يوسف نصار . . . ان تحديد سعر المتر حسب تقديرات وزارة الاسكان يتراوح بين ١٢ ج و ١٤ ج ، فلو فرض أن رفــع هذا السعر الى ٢٠ ج أو ٢٥ ج فلن نصل اطلاقا للتكلفة الفعلية . اننا نريد أن نوفر الامان .

وعقب السيد المهندس وزير الاسكان والتعميــر على ذلك بقوله ان وضع التقدير المبدئى يراعى فيه أسعار السوق حاليا بعــد زيادتهــا . اما التقدير المعمول به فهو التقدير النهــائى ، ولكن التقدير المبدئى تقــدير يتعاقد على أساسه ليبدأ على أساسه البناء .

وواضح من هذه المناقشة أن التقدير المبدئى يجب ان يتم عند الترخيص بالبنــاء على أساس أسعار السوق فى ذلك الوقت بعد زيادتها ، وعلى أساسه يتم التعاقد ، الى أن يصير التقدير النهائى بعد تمام التشطيب وعلى أساس التكلفة الفعليــة فى ذلك الوقت أى حسب الاسعار السارية وقت اتمام البناء .

وقد تقدم أن المادتين ٢/١٦ و ١/١٧ من اللائحة التنفيذية قد أوجبتا على اللجنة معاينة المبانى لتحديد تكاليفها الفعلية • وظاهر أن هذه المعاينة اجراء ضرورى وجوهرى لأنهـا هى الأساس الواجب التعويل عليه عند تقدير التكاليف الفعليـة • فمن الواجب أن تتم فى حضور أعضاء اللجنة أو على الأقل أعضائها الواجب حضورهم لصحة انعقادها ، والا كانت المعاينة باطلة ، ولا يجوز بناء تقدير الأجرة على أساسها ، ولا يصح أن يشارك عضو اللجنة فى اتخاذ قرارها بتقـدير الأجرة اذا لم يكن اشترك فى معاينة العقار الذى يتضمن ذلك القرار تقدير أجرته (١٦) •

وليس مؤدى ذلك ضرورة المحـاسبة الفعليـة من واقع عقـود المقاولات ومستندات الصرف . لأن مثل هـذه المحاسبة متعذرة عملا وتفتح أبوابا للجدل وللمبالغة أو التقتير • **ولا مانع من الاستعاضة عنها بتقـدير جزاف لتكاليف المتر المربع وفقا لسعر السوق وقت البناء يسترشد فيـه كما تقول لجنـة الاسكان بالأسعار التى تسفر عنهـا المناقصات التى تجريها جهات لا يتطرق شك الى أعمالها ، مع ملاحظة التماثل أو التقارب بين المواصفات المرخص بها للمبنى المطلوب تقدير تكاليفه ومواصفات المناقصات المشار اليها وتقويم كل فرق بين هـذه وتلك ، وعدم الاعتـداد بأية زيادة فى المواصفات المنفـذة فعـلا عن المواصفات التى صدر على أساسها ترخيص البناء •**

وقد شكلت فى محافظة القـاهرة لجنة استشارية عليا لتقـدير أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات مبانى القطاع الخاص بالمحافظة وانتهت اللجنة فى شهر يونيه ١٩٧٨ الى تحديد الفئات الآتية :

(١٥مكرر) فى هـذا المعنى أبو الوفـا ، فى التعليق على النصـوص الاجرائية فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨ ص ٣٢ تعليقا على المـادة ١٢ من القانون .

(١٦) المرجع السابق ص ٢٧ و ٢٨ .

(أ) الاسكان من المستوى الاقتصادى :

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها حتى ٦٠ م٢ شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٢٥ جنيها الى ٣٠ جنيها .

(ب) الاسكان من المستوى المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٥٠ م٢ الى ٩٠ م٢ شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٣٥ جنيها الى ٤٠ جنيها .

(جـ) الاسكان من فوق المتوسط :

وقد حددت مساحة الوحدة السكنية فيه وفقا لمكوناتها من ٧٥ م٢ الى ١٢٥ م٢ شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التى تخدمها ، وقد قدرت اللجنة تكلفة المتر من هذا المستوى من ٤٥ جنيها الى ٥٥ جنيها للمتر .

(د) الاسكان من المستوى الفاخر :

أكثر من ٥٥ جنيها للمتر (١٦مكرر) .

وجاء فى خطاب السيد وكيل الوزارة للاسكان والتعمير بمحافظة القاهرة الموجه الى رؤساء مأموريات الايرادات بتاريخ ١٥ يونيه ١٩٧٨ أنه رؤى ترك فجوة بين الفئات المحددة لكل مستوى والفئات المحددة

(١٦مكرر) انظر تفاصيل مواصفات كل من الفئات الاربع من المبانى سالفة الذكر فى المواد ٣ وما بعدها من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦/١٩٨١ . المنشورة فى ملحق هذا الجزء الاول من الكتاب .

للمستوى الذى يليه ، وذلك لكى تراعى اللجنة أنه اذا ما نفذت الوحدة السكنية بمواصفات تنخفض فى بعض بنودها عن الحد الأدنى لمواصفات المستوى حسب اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦/١٩٧٦ ، فانه على اللجنة أن تحتسب تكلفة مباني الوحدة على أساس فئة تقل عن الفئة المحددة لهذا المستوى بما يوازى قيمة الخفض فى المواصفات (١٧) •

ويراجع فى سائر تطبيقات هذا النص نبذة ١٢٨ •

١٤٧ — وجوب توزيع مجموع العنصرين السابقين على الوحدات السكنية تمهيدا لحساب العنصر الثالث من عناصر تقدير الأجرة — يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذتى ٩٥ و ١٢٩ •

١٤٨ — العنصر الثالث : الضرائب التى لا يرد عليها الاعفاء — يراجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ٩٦ وما بعدها وفى نبذة ١٣٠ وبخاصة فى نبذة ٩٩ مكرر ويضاف الى ذلك أن المادة ١١ من القانون ١٣٦/١٩٨١ أعفت هذه الأماكن متى كانت مؤجرة لأغراض السكنى ابتداء من أول يناير ١٩٨٢ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الايراد • أما ان كانت مؤجرة لغير السكنى فلا يشملها هذا الاعفاء لا طبقا للقانون ١٣٦/١٩٨١ ولا طبقا للقانون ٤٩/١٩٧٧ (١٧مكرر) •

١٤٩ — قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية ونفاذه بأثر رجعى ورد الفروق — تنص المادة ١٧ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على أن تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر

---

(١٧) قرب ما سيجىء فى نبذة ١٥٤ عما نصت عليه المادتان ٢ و ٣ من القانون ١٣٦/١٩٨١ •

(١٧مكرر) نقض مدنى ٢٣ فبراير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ٩١٠ سنة ٤٨ ق •

نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد أو فصل نهائيا فى الطعن المقدم فيها فى الميعاد (١٧مكررثان) •

وتنص المادة ٢٢ منه على أن يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر آن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة » •

ويؤخذ من هذين النصين أن قرار اللجنة يكون واجب النفاذ فورا دون انتظار لانقضاء ميعاد الطعن فيه أو للفصل فى الطعن • ويكون له أثر رجعى من تاريخ التعاقد بدليل ما نصت عليه المادة ٢٢ سالفة الذكر من وجوب المحاسبة بين الطرفين على أساسه عن المدة السابقة •

وينظر فى ذلك وفى استنفاذ اللجنة ولايتها باصدار قرارها ، وفى ولايتها فى اصدار قرار تكميلى بسبب اضافة بعض المرافق التكميلية كالمصاعد وأجهزة التسخين أو التكييف ما تقدم فى نبذتى ١٠٤ و ١٣١ •

١٥٠ ــ الطعن فى قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ــ تنص المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها

(١٧مكررثان) نقض مدنى ٢١ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٧٣ سنة ٥٢ ق •

المكان المؤجر .، ويلحق بتشكلها مهندس معماري أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثـانية على الأقل ومن غير القائمين بتحـديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ، ولا يكون له صوت معدود فى المداولة . ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة » .

ومفاد ذلك أن قرار اللجنة يجب أن يخطر به ذوو الشأن فيـه ، وهم المؤجر والمستأجرون جميعا ، وأنه يكون قابلا للطعن فيه من أيهم خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره به (١٨) اذا كان عقد الايجار قد سرى قبل صدور قرار اللجنـة (١٨مكرر) ، أى أن ميعاد الطعن يبدأ

---

(١٨) ولا يجوز بعد انقضاء ميعاد الطعن بالنسبة لاحد الخصوم ان يفيد من طعن خصمه ليرفع طعنا مقابلا (أبو الوفا فى ١٩٧٨ ص ٥٧) . ولا يسرى هذا الميعاد على الدعوى التى يرفعها المستأجر بطلب خفض الاجرة الواردة فى عقد الايجار الى القيمة الايجارية التى حددتها اللجنة ، لان هذا الطلب ليس طعنا فى قرار اللجنة ، وانما اعمالا لهذا القرار فلا يتقيد بميعاد الطعن فيه . فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٧٦ سنة ٤٨ ق ، وقد جاء فيه : « أن قاضى الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هـذه المحكمة — يلزم فى كل حال باعطـاء الدعوى وصفها الحق واسباغ التكييف القانونى الصحيح عليها . لمـا كان ذلك ، وكان الثابت من الأوراق أن الطاعنة أقامت دعواها أمام محكمة أول درجة طالبة تحديد أجرة الشقة موضوع النزاع بمبلغ ١١ ج باعتبار أن هذه الاجرة هى الاجرة القانونية لتلك الشقة ، ثم تمسكها فى مذكرتها المقدمة امام محكمة الاستئناف بأنها هدفت من دعواها تطبيق قرار لجنـة تحـديد الاجرة الذى قـدر مبلغ ١١ جنيه و ٩٠٠ مليم على الشقة المذكورة استنادا منها الى أن المطعون ضده اجرى تغييرا فى بيانات سجلات مأمورية الضرائب العقـارية وادخل الغش على زوجها عند استئجاره الشـقة وتوصل بذلك الى جعـل الاجرة ٢٢ جنيه و ٥٠٠ مليم بدلا من الاجرة التى قدرتها اللجنـة ، فان التكييف القـانونى الصحيح للدعوى وفق طلبات الطاعنة انهـا اقيمت بطلب تعـديل الاجرة المنصوص عليها فى عقد ايجار الشقة موضوع النزاع الى الاجرة التى حددتها لجنة تحديد الاجرة وهى دعوى لم يوجب المشرع اقامتها خلال اجل معين ، واذ كيف الحكم المطعون فيه الدعوى بأنها طعن على قرار لجنة تحـديد الاجرة الخاص بالشقة موضوع التداعى وذهب الى عدم قبوله لرفعه بعد الميعاد ، فانه يكون قد اخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضـه » .

(١٨مكرر) نقض مدنى أول يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٥٣ سنة =

بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره (١٨مكررثان)، وأن الطعن يرفع الى المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتهـا المكان المؤجر ، وهذا تعيين للاختصاصين النوعى والمحلى بالنسبة لهذا الطعن يعتبر خروجا على حكم القواعد العامة التى أحالت اليها المادة ٥ من القانون ذاته ، (وفى هذا يتفق حكم القواعد العامة التى أحالت اليها المادة ٥ المشار اليها مع أحكام القانون ذاته) .

وتسهيلا لعمل المحكمة واختصارا للوقت الذى كان يضيع فى احالة الدعوى الى خبير وفى اتخاذ الخبير اجراءات اعلان الخصوم ونظر الدعوى وتحقيقها على حدة ثم رفع تقريره الى المحكمة ومناقشة الخصوم اياه ... الخ . نصت المادة ١٨ سالفة الذكر على أن يلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية المشار اليها عند نظرها الطعن فى قرار تقدير الأجرة مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل (الأمر الذى يفترض فيه أن يكون موظفا فى الحكومة أو فى القطاع العام) ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة ويحلف هذا المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة (١٩) .

وفى هـذا يختلف حكم القانون ٤٩/١٩٧٧ مع حكم القانون

= ٥٢ ق ، وقد جاء فيه ان اثبات صدور قرار اللجنة قبل بدء سريان عقد الايجار يقع على عاتق المستأجر .

(١٨مكررثان) ويبدا هذا الميعاد بالنسبة الى كل منهم من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل بعلم الوصول ، ويعتبر علم الوصول هو دليل ثبوت وصول الاخطار ولا يكفى اثبات حصوله بملف اللجنة (نقض مدنى أول مارس ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٦٤٧ — ١٢٧) .

(١٩) ويقول الاستاذ ابو الوفا انه يشترط فى المهندس الذى يلحق بالمحكمة عند نظر الطعن فى تقدير اجرة الاماكن الخاضعة للقانون ٤٩/١٩٧٧ الشروط الاتية ، والا كانت الاجراءات باطلة : =

= (١) أن يكون مهندسا معماريا أو مدنيا .

(٢) أن يكون مقيدا بنقابة المهندسين فى جمهورية مصر العربية .

(٣) أن يكون من الدرجة الثانية على الاقل حتى يتحقق من توافر خبرته.

(٤) الا يكون من القائمين بتحديد الاجرة وقت اختياره حتى لا يقوم فى وقت واحد بالمشاركة فى تقدير الاجرة كعضو فى لجان التقـــدير وبالمشاركة فى نظر التظلم من هذا التقدير كعضو فى المحكمة التى تنظر التظلم .

(٥) الا يكون قد سبق له ابداء الرأى فى ذات موضوع الطعن أو فى شق منه ... وذلك لان سبق ابدائه لرأيه يشل حسن تقديره ... الخ .

(٦) أن يصدر قرار من المحـــافظ المختص باختياره لمدة سنتين قابلة للتجديد .

(٧) ان يحلف يمينا امام احدى دوائر محكمة الاستئناف بأن يؤدى عمله بصدق وامانة . ويكفى ان يحلف المهندس اليمين مرة واحدة ولو تجددت مدة اختياره أو اعيد اختياره بعد فترة انقطاع .

ومخالفة اى شرط من هذه الشروط السبعة يعتبر خطأ فى تطبيق قانون المساكن ويجيز استئناف الحكم الصادر بتقدير الاجرة عملا بالمادة ٢٠ من قانون المساكن ، بسبب بطلانه لتخلف الغاية التى قصد القانون حمايتها بما اوجبه وحصلت فيه المخالفة ، وذلك عملا بالعبارة الاخيرة من المـــادة ٢٠ مرافعات .

وتنص المادة ١٨ من القانون على أن هذا المهندس الملحق بهيئة المحكمة لا يكون له صوت معدود فى المداولة التى تسبق اصدار الحكم بعد انتهـــاء المرافعة . ومعنى هذا وجوب مشاركته فى هذه المداولة حتى يتحقق المقصود من الحاقه بهيئة المحكمة فيكون بمثابة خبير فنى محايد اطلع على ما اطلعت عليه المحكمة ، وسمع ما سمعته ، وعندئذ يكون لتقديره الفنى المحايد — وهو يجلس فى منصة العدالة — أثره الطيب فى معاونة المحكمة على اعداد التقدير العادل ، دون أن يشترك فيما لا يختص هو به .

ويقصد بداهة بالحاق المهندس بتشكيل المحكمة ان يحضر مع هيئـــة المحكمة جميع جلسات نظـــر الدعوى ، والا كانت الاجراءات باطلة ، لان المشرع يقصد ان يشترك المهندس مع المحكمة فى سماع كـــل المرافعة عمـــلا بالمادة ١٦٧ مرافعات ، وعملا بأسس التقاضى التى تستوجب ان من يشترك فى المداولة وفى اصدار الحكم من القضاة هم الذين سمعوا منهم المرافعة ، وبالتالى اذا توفى المهندس أو نقل أو عزل أو استقال من عمله وحل غيـــره محله قبل صدور الحكم فى الدعوى ، وجبت اعادة فتح باب المرافعة فيهـــا وسماع اقوال الخصوم وطلباتهم الختامية امام الهيئة الجديدة قبل اصـــدار المحكمة الحكم فيها .

=

٥٢/١٩٦٩ حيث ان هذا القانون الأخير لم يلحق بالمحكمة الابتدائية التى تنظر الطعن فى تقدير الأجرة مهندسا يحلف يمينا بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة ، وهو الفرق الذى رتب عليه المشرع فى القانون ٤٩/١٩٧٧ أن يكون حكم المحكمة التى تضم مهندسا عند نظـرها الطعن فى تقدير الأجرة حكما نهـائيا لا يجـوز الطعن فيـه بالاستئناف الا لخطأ فى القانون .

وتنص المادة ١/١٩ بأن على قلم كتاب المحكمة اخطـار جميـع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن (٢٠) ، وبالجلسة المحـددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول (٢١) . ويفيد

= ويجب اشتراك المهندس فى المداولة والا كان الحكم باطلا ويجب حضور المهندس الذى اشترك فى المداولة — مع هيئة المحكمة — تلاوة الحكم عملا بالمادة ١٧٠ مرافعات ، لما فى هذا الحضور من معنى المشاركة فى المداولة التى سبقت اصداره ، والا كانت الاجراءات باطلة . ويتطلب القانون حضور القضاة الذين اشتركوا فى المداولة جلسة النطق بالحكم فى هذا من دلالته على مشاركتهم جميعا فى اعداده واصداره — ولو لم يصدر باجماعهم وكان احدهم معترضا عليه . واذا كان القاضى الذى صدر الحكم مخالفا لرايه ملزما بالحضور جلسة النطق به ، فمن باب أولى يتطلب القانون حضـور المهندس الذى ادلى برأيه الفنى قبل صدور الحكم هذه الجلسة .

ومما تقدم يتضح أن المهندس الملحق بتشكيل المحكمة :

(١) يلزم بالحضور فى جميع جلسـات المرافعة والا كانت الاجراءات باطلة . وله الاطلاع على كافة أوراق القضية .

(٢) يلزم بالاشتراك فى المداولة ، والا كانت الاجراءات باطلة .

(٣) يلزم بالحضور جلسة النطق بالحكم ، والا كان باطلا ، ما لم يوقع على مسودة الحكم المشتملة على منطوقه وأسبابه ، ويثبت ذلك فى الحكم .

(٢٠) انظر ابو الوفا فى المرجع السابق ص ٧٠ حيث يقول بوجـوب اخطار قلم الكتاب جميع المستأجرين الذين لم يطعنوا بطعن الطـاعن من المستأجرين ويقيس على ذلك وجوب اخطار باقى الملاك — الذين لم يطعنوا — بطعن الطاعن .

(٢١) وجاء فى تقرير لجنة الاسكان والمرافق والتعمير بمجلس الشعب عن مشروع القانون ٤٩/١٩٧٧ أنه غنى عن البيان انه وفقا للقواعد العامة =

من الحكم الذى يصدر فى طعن أحد المستأجرين بتخفيض أجرة وحدته بناء على تعديل حساب التكاليف ، باقى مستأجرى وحدات المبنى ذاته الذين لم يطعنوا على قرار اللجنة (٢١مكرر) .

ولم يبين القانون طريقة رفع الطعن الى المحكمة ، فتتبع فى ذلك القواعد العامة فى الاجراءات المدنية (يراجع فى ذلك نبذة ١٣٢) (٢٢) .

وتنص المادة ١٩/٢ على أن يترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين (وهى تقابل المادة ١٣/٤ من ق ٥٢/١٩٦٩ (تراجع نبذة ١٣٢) .

وتنص المادة ٢١ على أنه اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده . وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى (وهى تطابق المادة ١٤ من ق ٥٢/١٩٦٩ ، راجع فى ذلك نبذة ١٣٢) .

= لا يجوز الاضرار بالمستأجر الذى لم يتم اخطاره ، فيفيد من الحكم شأنه شأن المستأجر الذى تم اخطاره ، فضلا عما تكفله القواعد العامة من حق للمستأجر الذى لم يتناوله الاخطار فى التمسك بالبطلان باعتبار أن الاخطار من الاجراءات الجوهرية ، علاوة على حقه فى التعويض ان كان له محل .

(٢١مكرر) نقض مدنى ١٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٦ سنة ٥١ ق .

(٢٢) ولم ينص القانون على أن حكم المحكمة الابتدائية فى الطعن يكون واجب التنفيذ بقوة القانون كما نص على ذلك بالنسبة لقرار اللجنة ، ولكن يجوز للمحكمة أن تقضى بشمول حكمها بالنفاذ المعجل بناء على نص المادة ٢٩٠/٦ مرافعات (فى هذا المعنى ابو الوفا فى المرجع السالف ذكره ص ٥٦) .

وطبقا للقواعد العــامة فى قانون المرافعات كان يتعين أن تسرى هذه الأحكام الجديدة المتعلقة بالطعن فى قرارات لجان تقدير الايجارات بأثر فورى ، فتسرى على كافة الطعون التى تقــدم بعد بدء العمــل بالقانون الجديد ، وكذلك تسرى على الطعون المنظورة أمام المحاكم وقت صدوره ، فيتعين احالتها الى دوائر ملحق بها مهندس طبقا لمــا تقضى به المــادة ١٨ من القانون الجديد ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه الا من طريق الاستئناف لسبب واحد هو الخطأ فى تطبيق القانون كما سيجىء فى نبذة ١٥١ .

غير أن المشرع لم يترك هذا الأمر لحكم القواعد العــامة المشار اليها ، فنص فى المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهــذا القانون طبقا للقواعــد والاجراءات الســارية قبل نفاذه ، وبناء على هــذا النص لا تسرى الأحكام الجديدة المتعلقة بالحاق مهنــدس بهيئة المحكمة الابتــدائية وبقصر الاستئناف على حالة الخطأ فى القانون ، على الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بالقانون الجديد ، وانما يستمر العمل فى شأنها وفقا للأحكام المعمول بها قبل نفاذه . وكذلك فيما يتعلق بجواز الطعن فيه وتحديد الجهة التى تنظر فى الطعن (٢٢مكرر) .

وقــد قضت طبقا لذلك محــكمة النقض واطرد قضاؤها على أن لا انطباق لأحكام قانون الايجارات الجديد رقم ١٩٧٧/٤٩ على ما وقع وتحقق من أوضاع قبله ؛ وهو ما حرص المشرع على تأكيده بما نص عليه فى المادة ٨٥ منه من أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، بمــا مؤداه استمرار تطبيق أحكام القانون الســابق رقم ١٩٦٩/٥٢

(٢٢مكرر) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٣ سنة ٥٠ ق .

بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى والتى لم يصدر فيها الحكم نهائيا حتى بدء العمل بالقانون ٤٩/ ١٩٧٧ (٢٢مكررثان) . فالحكم المطعون فيه اذ قضى بانعدام الحكم المستأنف تأسيسا على صدوره من محكمة لم تشكل طبقا لنص المادة ١٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧ فى حين أن الدعوى قد أقيمت فى ظل القانون السابق والذى لم يتضمن نصا مماثلا لنص المادة ١٨ سالفة الذكر يكون معيبا بمخالفة القانون (٢٣) .

(٢٢مكررثان) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه : « ان النص فى المادة ٨٥ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أن تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى اقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه ، يدل — على ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على استمرار القانون السابق فى التطبيق بالنسبة للمنازعات التى رفعت بها دعاوى قبل نفاذ القانون الحالى ، لان النص فى هذه المادة على سريان القواعد والاجراءات المعمول بها قبل نفاذ القانون الجديد على ما كان قد رفع من دعاوى قبل ذلك ، لا ينصرف الى الاحكام الموضوعية التى احتواها القانون المذكور وهو ما افصحت عنه المناقشات البرلمانية فى هذا الشأن ، واذ جاءت صياغة المادة ٨٥ سالفة البيان عامة مطلقة تشمل الاجراءات وما يتعلق بالاختصاص والمواعيد وطرق الطعن فى الاحكام ، فانه لا يجوز قصر نطاقها على مرحلة نظر الدعوى امام محكمة أول درجة دون محكمة الاستئناف ، اذ فى ذلك تخصيص لعمومها وتقييد لاطلاقها بغير مخصص . وترتيبا على ما تقدم فان حكم تلك المادة يسرى على الدعاوى التى تكون قد أقيمت قبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بمراحلها المختلفة مادام ان القانون الجديد قد أدركها ، ولما كان الثابت من أوراق الطعن ان الطاعن أقام دعواه رقم ٧٩٥٩ لسنة ١٩٧٦ مدنى كلى شمال القاهرة فى ١١ نوفمبر ١٩٧٦ اى فى ظل العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذى كان يجيز الطعن فى الاحكام طبقا للقواعد العامة وقبل نفاذ القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، واذ ادرك هذا الاخير تلك الدعوى قبل الفصل فيها وكذلك الاستئناف المرفوع عن الحكم الصادر فيها ، فانه يتعين تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وذلك اعمالا لحكم المادة ٨٥ سالفة البيان ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز الاستئناف لانتفاء الخطأ فى تطبيق القانون ، فانه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون بما يستوجب نقضه » .

وفى هذا المعنى أيضا استئناف الاسكندرية — الدائرة ١٤ مساكن — فى الاستئناف رقم ٣٩١ سنة ٣٤ ق .

(٢٣) نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٠٣٨/٤٥ ق ، =

ونحن نذهب ــ فوق ذلك ــ الى القــول بأن الدعاوى المتعلقــة بتقدير أجرة الأماكن التى تخضع للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، ولو أقيمت بعد العمل بالقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لا تسرى عليها هى أيضا أحكــام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون ، وذلك لأن هاتين المادتين قد وردتا فى الفصل الثانى (من الباب الأول من هذا القانون) المعنون فى تحديد وتقدير الأجرة ، وهو يقابل الفصل الثانى من الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، ذلك الفصل المعنون هو أيضا فى تحديد وتقدير الأجــرة والذى خلا مما يماثل نص المادتين ١٨ و ٢٠ سالفتى الذكر • وقد نصت المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يستمر العمل بأحكام القــانون ١٩٦٩/٥٢ المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالنســبة لتحــديد أجرة الأماكن الخاضعة لهذا القانون الأخير • ومما لا شك فيه أن أحكام تحديد الأجرة الواردة فى القانون ١٩٦٩/٥٢ ليست فيهــا ما يقــابل المادتين ١٨ و ٢٠ من القــانون ١٩٧٧/٤٩ ، فتسرى أحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له حتى على الدعاوى التى تقام بعد نفاذ القانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٤) ، وهذا هو الهدف الصريح من نص المادة ٩ من هذا القانون •

ولا يصح القول بغير ذلك استدلالا بمفهوم المخالفة لنص المادة ٨٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، وذلك (أولا) لأنه من المسلم أن المفهوم المخالف لنص ما يجب أن يؤخذ فيه بمنتهى الحذر لاحتمال عدم موافقته ارادة المشرع الحقيقية (٢٥) ، و (ثانيا) لأن هــذا المفهوم المخــالف

= وأيضا ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٥٨٢/٤٩ق ، وأيضا ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٣ سنة ٥٠ ق ، ٢ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٢٢ سنة ٤٨ ق ، ونقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٦٩٤ سنة ٥٥ ق .

(٢٤) أبو الوفا فى التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون المساكن سنة ١٩٧٨ ص ٥٥ وأيضا ص ١١ .

(٢٥) كامل مرسى فى شرح الباب التمهيدى للقانون المدنى ص ٩٢ نبذة ١٦١ ، سليمان مرقص فى الوافى ج ١ فى المدخل للعلوم القانونية وشرح =

يتعارض تعارضا واضحا مع حكم المـادة ٩ من القانون ذاته الـذى يقضى باستمرار العمل بأحكام تحـديد الأجرة الواردة فى القـانون ٥٢/١٩٦٩ على الأماكن الداخلة فى نطاق سريانه بحسب تاريخ انشائها ، ولأن حكم المفهوم المخالف المذكور حكم عام يشمل جميع أنواع الدعاوى الناشئة عن تطبيق قانون ايجار الأماكن ، سواء كانت دعاوى تحديد أجرة أو دعاوى اخلاء أو غيرها فى حين أن نص المادة ٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ يتضمن حكما خاصا بدعاوى تقدير الأجرة وتحديدها • ومن المسلم أنه عنـد تعارض النصوص ينسخ النص الخاص النص العام ، هذا فضلا عن أنه حتي فى التعارض بين بعض النصوص العامة وبعضها ، أو بين النصوص الخاصة ومثيلاتها ، فـانه من المسلم أن الحكم المستفاد عن عبارة النص (أى معنى العبارة) يرجح على الحكم المستفاد من دلالة النص ، سواء كانت الدلالة بمفهوم الموافقـة أو بمفهوم المخـالفة (٢٦) ، اذ لا عبرة للدلالة فى مقـابلة النص الصريح (المادة ١٣ من المجلة) •

١٥١ — قصر الطعن فى حكم المحكمة الابتدائية الفاصل فى الطعن فى قرار لجنة تقدير الأجرة على حالة الخطأ فى تطبيق القانون وعـدم قابلية حكم محكمة الاستئناف فيه لأى طعن — تنص المـادة ٢٠ من ق ٤٩/١٩٧٧ على أن لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة ١٨ الا لخطأ فى تطبيق القانون (٢٦مكرر) •

= الباب التمهيدى للقانون المدنى سنة ١٩٨٧ نبذة ١٢٩ ، مارتى ورينو فى شرح القانون المدنى ج ١ نبذة ١٠٤ .

(٢٦) سليمان مرقس فى مؤلفه آنف الذكر نبذة ١٢٩ .

(٢٦مكرر) وقالت محكمة النقض فى ذلك ان مؤدى نص المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن المشرع استثناء من القاعدة العامة للطعن على الاحكام ، جعل التقاضى فى منازعات تحديد القيمة الايجارية للوحدتين السكنيتين على درجتين فقط ، وحظر الطعن بأى وجه من أوجه الطعن فى الاحكام التى تصدرها المحاكم الاستئنافية فى هذه الخصومات (نقض مدنى ١١ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ايجارات ، وأيضا ١٦ مايو =

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بهـا أسماء الخصوم ومحـال اقامتهم وتاريخ الحكم المطعون عليه وأوجه الطعن •

ويـكون حكمهـا غيـر قابل للطعن فيه بأى وجـه من أوجـه الطعن (٢٦مكررثان) •

= ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٠ ق ايجارات ، وأيضا ١٠ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٣٤١ سنة ٥٠ ق ايجارات ، ٣٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧١١ سنة ٥٦ ق • فاذا كان الحكم الاستئنافى صادرا بالغاء قرار اللجنة المطعون عليه وبعدم اختصاصها بتحديد أجرة عقار النزاع لعدم سريان أحكام قانون ايجار الاماكن على المنطقة الكائن بها هذا العقار فانه يكون قابلا للطعن فيـه بطريق النقض (نقض مدنى ٤ مـايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق) •

(٢٦مكررثان) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٦٢ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الاحكام الصادرة فى الطعون على قرارات لجنة تحديد الاجرة للاماكن الخاضعه للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يجوز استئنافها الا لخطأ فى تطبيق القانون طالما انها لم تفصل الا فى تقدير القيمة الايجارية طبقا لذلك القانون ، أما ان فصلت فى أمر يخرج عن ذلك كالمنازعة فى تطبيق قرار مجلس الوزراء رقم ١٩٠ لسـنة ١٩٧٥ بشأن تخفيض أجـرة بعض المساكن ، فيجوز الطعن عليها بالاستئناف وفقا للقواعد العامة • وكـذلك الحكم الذى يصدر فى اختصاص المحكمة بنظر الطعن أو بعدم اختصاصها ، فانه يكون قابلا للطعن بالنقض وفقا للقواعد العامة •

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق ، نقض مدنى ٢٨ أكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٠٣ سـنة ٥٠ ق ، ٩ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٥٧٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٠ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٢ سنة ٥١ ق ، ٣ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٥٢ سـنة ٥١ ق ، ١٨ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٠٨ سنه ٥١ ق ، ٢٤ مـارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٠٤ سنة ٥١ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٤٩ سنة ٥١ ق ، ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩١٩ سنة ٥٣ ق ، وقد جاء فيه : « انه لا محل لتطبيق حكم المادة ٥ فقرة ثالثة من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى هذه الحالة التى استبعدت تطبيق المادتين ١٨ ، ٢٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على الحالات التى تناولتها المادة ٥ المذكورة » •
=

يبين من ذلك أن المشرع اختص أمر تقدير الأجرة بنظام خاص ، فجعل الطعن فى قرار لجنة التقدير للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها مكان العقار على أن يلحق بها عند نظر الطعن مهندس معمارى أو مدنى من درجة معينة يحلف اليمين ، وينير المحكمة دون أن يكون له صوت معدود فى المداولة • ثم جعل حكم المحكمة الابتدائية التى تفصل به فى الطعن غير قابل للطعن الا لخطأ فى تطبيق القانون كما هو الشأن فى الطعن فى أحكام الاستئناف أمام محكمة النقض • على أن يرفع هذا الطعن الى محكمة الاستئناف ويكون حكمها فيه غير قابل لأى طعن ، فكأن المشرع اختزل بشأن هذه الطعون درجة من درجتى التقاضى هى درجة الاستئناف ، لأن ما ناطه بمحكمة الاستئناف فى هذه الحالة هو أقرب الى وظيفة محكمة النقض منه الى وظيفة الاستئناف •

وقد اضطرد قضاء محكمة النقض على أن الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف فى منازعات تحديد القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وفقا للمادتين ١٨ ، ٢٠ من هذا القانون لا يجوز الطعن فيها بطريق النقض • ولا محل لتطبيق نص المادة الخامسة من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على منازعات تقدير الأجرة عند تطبيق أحكام القانون ٤٩/١٩٧٧ ولو صدر الحكم فى تاريخ لاحق للعمل بأحكامه (٢٦مكررثالث) وقد قالت محكمة النقض فى ذلك فى حكمها الصادر بتاريخ ٤ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٧٧ سنة ٥٢ ق أن النص فى المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على أنه : «•••» يدل على أن ما وضعه المشرع من قيد على الطعن فى حكم

= وفى هذا المعنى ايضا ٤ يونيو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٣٠ سنة ٥٣ ق ، ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٦٧ سنة ٥١ ق ، وايضا ١٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٢ ق .

(٢٦مكررثالثا) نقض مدنى ٢٤ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣١ سنة ٥٤ ق ، ١٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٠٠ سنة ٥٢ ق.

المحكمة الابتدائية أو ما فرضه من حظر على الطعن فى الحكم الصادر من محكمة الاستئناف انما يقتصر على ما يتعلق بتحديد القيمة الايجارية للمبنى ، ذلك أن علة هذا الاستثناء من القواعد العامة للطعن فى الأحكام — وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الايضاحية للقانون المذكور — هى : « أن مصلحة المواطنين ملاكا ومستأجرين تقتضى الاكتفاء فيما يتعلق بتحديد الأجرة بالمراحل التى سبقت الاشارة اليها وهى التقدير المبدئى مع الترخيص ثم التحديد بمعرفة اللجنة وما قد يصدر من الهيئة المختصة بالطعن فى حالة التقدم اليها به » ••• ومن ثم فانه متى كان الطعن على القرار واردا على مدى خضوع المكان لأحكام قانون ايجار الأماكن من عدمه ، فانه لا يعد منازعة ناشئة عن تقدير القيمة الايجارية وفقا للمعايير التى حددها القانون ، وبالتالى فان الحكم الصادر من محكمة أول درجة أو من محكمة الاستئناف فى هذه الحالة يخضع بالنسبة لقابليته للطعن للقواعد العامة فى قانون المرافعات •

وقد أراد المشرع بذلك أن يحقق رغبة طالما أبديت باختزال أمد التقاضى بالنسبة لهذا النوع من المنازعات ، مع كفالة توحيد المبادىء القانونية فى هذا الشأن •

غير أن الحل الذى أخذ به المشرع فى هدا النص ان كان يحقق الهدف الأول فانه يقصر عن تحقيق الهدف الثانى وهو توحيد المبادىء القانونية • وكان الأولى أن يرفع الطعن من حكم المحكمة الابتدائية اما الى محكمة النقض باجراءات مختزلة سريعة ، واما الى محكمة استئناف القاهرة مع مد اختصاصها فى هذا الشأن الى جميع أنحاء الجمهورية •

ويلاحظ أن حكم المادتين ١٨ و ٢٠ سالفتى الذكر مقصور على الطعون فى قرارات لجان تقدير أجرة الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ وفيما يتعلق بتحديد الأجرة فقط ، فلا يسرى على

الطعون المتعلقة بأجرة الأماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ولو رفعت هذه الطعون بعد الغاء هذا القانون الأخير واستبدال القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ به ، وذلك لأن المادة ٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ نصت على استمرار العمل بأحكام القانون ١٩٦٩/٥٢ المتعلقة بتحديد الأجرة فيما يتعلق بالأماكن التى تخضع أجرتها لهذا القانون ، ويشمل ذلك أحكام الطعن فى قرارات تقدير الأجرة ، وبالتالى لا تسرى أحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ بما فيها المادتان ١٨ و ٢٠ منه على الطعن فى تلك القرارات ، ولو رفع الطعن بعد بدء العمل بالقانون ١٩٧٧/٤٩ (٢٧) •

ولا يغير من ذلك صدور الحكم فى ظل أحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن ايجار الأماكن والمعمول به اعتبارا من ٣١ يوليه ١٩٨١ — الذى أباح فى المادة ٥ منه الطعن فى الحكم وفقا للقواعد العامة ، ذلك أن نطاق تطبيق النص المذكور يقتصر على الطعون التى يرفعها ذوو الشأن فى قرارات لجان تحديد الأجره الصادرة وفق أحكام هذا القانون ، فلا يسرى على غيرها من المنازعات المرفوعه قبل صدوره (٢٧مكرر) •

---

(٢٧) أنظر ما تقدم فى نبذة ١٢٤ • وقد نص القانون ١٩٨١/١٣٦ فى المدة ٥ منه على أن لا تسرى أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على تقدير أجرة الاماكن التى يرخص فى انشائها بعد بدء العمل به • انظر ما سيجىء فى نبذة ١٥٨ • وانظر عكس ذلك قضاء محكمة النقض بتاريخ ٣٠ ابريل ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٢١٢٢ سنة ٥١ ق اذ جاء فيه ان القواعد المحددة لطرق الطعن فى الاحكام لا تدخل ضمن قواعد تحديد الاجرة والاثار المترتبة على مخالفتها التى قررتها المادة ٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ استمرار العمل بها ، اذ هى من القواعد المتعلقة بنظام التقاضى التى تسرى بأثر فورى ومباشر على الاحكام التى تصدر من تاريخ العمل بها ، (أيضا ١١ نوفمبر ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧١٦ سنة ٥١ ق) •

(٢٧مكرر) نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢٩٠ سنة ٥٢ ق، وفى هذا المعنى أيضا ٢٩ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٦٠ سنة ٥٢ ق ، ٢٦ فبراير ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٤٣١ سنة ٥٢ ق ، ١٥ يناير ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٣٥٦ سنة ٥٢ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٤٥ سنة ٥١ ق •

المبحث الثامن

الأماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

١٥٢ ــ صــدور القانون رقم ١٣٦ لســنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكــام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العــلاقة بين المؤجر والمستأجر ــ وقبل أن يجف حبر القانون ١٩٧٧/٤٩ اتضح أنه جاء قاصرا عن علاج عيوب التشريعات التى كانت قائمــة قبله ، وظهــرت الحاجة الملحة الى مواجهة أزمة السكن مواجهة صريحة ، بخطوات متئدة جريئة (راجع ما تقدم فى نبذة ٢) ، فأقدم المشرع على اتخاذ بعض هذه الخطوات باستحداث بعض أحكام لذلك أصدر بهــا القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الذى نشر فى الجريدة الرسمية بتاريخ ٣٠ يوليــه سنة ١٩٨١ وعمل به ابتداء من اليوم التالى أى من ٣١ يوليه ١٩٨١ ، وقد تناول فيه المشرع المسائل التالية :

١ ــ أحكام فى شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن التى يرخص فى انشائها لأغراض السكن اعتبارا من ٣١ يوليه ١٩٨١ (المواد من ١ الى ٦) •

٢ ــ أحكام فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة (المواد من ٧ الى ١٠) •

٣ ــ أحكام فى شأن التخفيف من أعبــاء الضريبة على العقارات

المبنيــة اعتبارا من تاريخ بدء العمل بالقــانون ١٩٧٧/٤٩ (أى من ١٩٧٧/٩/٩) •

٤ ــ أحكام فى شأن العمل على توفير المساكن (المواد من ١٢ الى ١٧) •

٥ ــ أحكام فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية (المواد من ١٨ الى ٢٢) •

٦ ــ أحكام فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية (المواد من ٢٣ الى ٢٩) •

والأولى تنفرد بها الأماكن التى يرخص فى اقامتها منذ بدء العمل بالقانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ فيما عدا الاسكان الفاخر ، ولــذلك سنتناولها فى هذا المبحث •

أما الثانية فتتعلق بالأماكن القديمــة وتختلف بحسب تواريخ انشائها ، ولذلك تناولناها فى المباحث السابقة كل منها فى المبحث الخاص بطائفة الأماكن التى يسرى عليها •

والثــالثة خاصة بفئتين فقط من الأماكن تشمل ما أنشىء بعــد ١٩٧٧/٩/٩ وما سينشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٣٦ لســنة ١٩٨١ ، ولذلك تناولناها فى المبحث السابع ونحيل عليه فى هذا المبحث الثــامن الذى نخصصه للأماكن التى تنشأ بعد بدء العمل بالقانون ١٩٨١/١٣٦•

والرابعة لأنها تيسيرات عامة التطبيق تسرى بالنســبة لمــلاك ومستأجرى جميع فئات الأماكن سنخصص لها الباب الرابع من القسم الأول الخاص بأحكام ايجار الأماكن •

والخامسة لأنها تتعلق ببعض المسائل المختلفة التى نظمتها أحكام

ايجار الأماكن التى نتناولهـا فى الأبواب الثـلاثة الأولى من القسم الأول سنعرض لكل منها فى موضعه من تلك الأبواب •

والأخيرة لأنها تتصل بالعقوبات، وبالأحكام الانتقالية التى تناولت مثيلاتها القوانين السابقة عرضناها أو سنعرضها عقب تناول مثيلاتها فى تلك القوانين •

١٥٣ ــ تحديد الأماكن الداخلة فى هذا القسم ــ تنص الفقـرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٣٦/١٩٨١ على أنه « فيمـا عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى ؛ وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار » (١) •

ويبين من ذلك أن هذه الفقرة وضعت قاعدة عامة لتحـديد أجرة

---

(١) وتنص المادة ٢٧ من القانون ذاته على ان « تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكنى آلاماكن المستعملة فى اغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية او الضريبه على ارباح آلمهن غير التجارية . ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين » . وبناء على سؤال أحد اعضاء مجلس الشعب أوضح مقرر اللجنة المشتركة التى عرضت مشروع القانون على المجلس بأن المقصود من هذا النص كل الانشطة التى ليس لها دخل كالجمعيات الخيرية او تلك التى لها نشـاط رياضى ، وكل الانشـطة التى يعود من ورائهـا دخل والتى لا تبغى الربح كبعض الانشطة التجارية أو الصناعية او العلمية أو الاجتماعية ، اى تلك الانشطة التى لا تبتغى الربح .

ثم نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على ان لا يفيد من احكام هـذه المادة سوى المستأجرين المصريين ، اى ان الاماكن المشـار اليهـا لا تعامل معاملة المبانى المؤجرة لاغراض السكن الا اذا كان مستأجروها مصريين .

وقد تقدم فى نبذة ٥٥ مكرر ٣ فى ص ٥٩ أن المحكمة الدستورية العليا قضت بعدم دستورية هذه المادة .

الأماكن التى تدخل فى هذا القسم وهى الأماكن التى يرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون (أى من ١٩٨١/٧/٣١) وأنها أخرجت من هذا القسم ومن تلك القاعدة العامة التى تحكمه فيما يتعلق بتحديد أجرته :

١ ــ الأماكن الداخلة فى نطاق سريان القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ولو ظل الفصل فى المنازعات الخاصة بها عالقا أمام المحاكم بعد بدء العمل بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ حيث تظل هذه المنازعات خاضعة لأحكام القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ بما فيها أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ منه الخاصتين بالطعن فى أحكام تقدير الأجرة (١مكرر) •

٢ ــ الاسكان الفاخر ، وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى ذاتها على أن يصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان • وقد تضمنت المادة ٣ من القرار الوزارى رقم ١٩٨١/٧٦٦ باللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ تحديد تلك المواصفات ، فيتعين بها ما يخرج من هذا القسم مما يعتبر اسكانا فاخرا (٢) •

٣ ــ الأماكن الأخرى التى يرخص فى اقامتها لغير أغراض السكن (الاسكان الادارى) :والعبرة فى كون المكان مرخصا فى اقامته لأغراض السكن أو لغيرها هى بطبيعة المكان فى الترخيص بانشائه ، بقطع النظر عما يخصص له أو يستعمل فيه بعد انشائه ، فالوحدات المرخص فيها باعتبارها وحدات سكنية مشتملة على مرافق السكن تدخل فى هذا القسم

(١مكرر) نقض مدنى ٣٠ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥٢ ق•

(٢) أنظر اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ فى ملحق هذا الجزء الاول من هذا الكتاب .

وتخضع لقاعدة تحديد الأجرة فيه ، ولو استعملت أو أجرت لغير أغراض السكن ، كالوحدات التى تؤجر لاستعمالها عيادات أو مكاتب • أما الوحدات التى رخص فى اقامتها لأغراض أخرى غير السكن كالجراجات والمقاهى ودور السينما والدكاكين والمحلات العامة والمحلات التجارية ، فلا تدخل فى هذا القسم ولا تسرى عليها قاعدة تحديد الأجرة فيه •

فالمناط فى دخول الأماكن فى نطاق تطبيق هذا القانون أو خروجها منه هو الصفة التى وصف بها المكان فى الترخيص الصادر بانشائه • فاذا كان الترخيص صادرا بانشاء أماكن سكنية خضعت الأماكن التى أنشئت بموجبه لتطبيق أحكام القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ • وان كان صادرا بانشاء أماكن غير سكنية أى لغير أغراض السكنى ، فان الأماكن التى تنشأ بموجبه تخرج عن نطاق تطبيق القانون المذكور (٢مكرر) •

على أن نص الفقرة الأولى السالف ايراده قد اشترط ألا تقل المساحة المؤجرة لأغراض السكنى عن ثلثى مساحة مبانى العقار ، والعبرة فى ذلك بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الحجرات •

ومفاد ذلك أن الأماكن المرخص فى اقامتها منذ بدء سريان القانون ١٩٨١/١٣٦ لأغراض السكنى (٢مكررثان) ، تدخل جميعها فى هذا

(٢مكرر) ويطلق على هذه الاماكن فى العمل اصطلاح « الاسكان الادارى » ، وقد ورد هذا الاصطلاح فى المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧/ ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمقابلة للمبانى السكنية حيث نصت هذه المادة على ان يشترط للترخيص ببناء المبانى السكنية ومبانى الاسكان الادارى التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠٠ جنيه فأكثر » . وهو اصطلاح معيب من عدة نواح لان الاماكن التى يطلق عليها لا تمت الى الاسكان بأية صلة ، ولان وصف هذا النوع من الاماكن بالاسكان الادارى يقصر عن الاحاطة بجميع الاماكن المرخص بها لغير أغراض السكن .

(٢مكررثان) استهدف المشرع بهذا النص أن يكون القصد من البناء هو التأجير والاستثناء من ذلك هو التمليك فى حدود النسبة المقررة (حكم

القسم وتخضع لتحديد الأجرة فيه حتى ما يجاوز منهـا ثلثى مساحة مبانى العقار كله التى يتعين على المالك تأجيرها لأغراض السكنى •

على أن المشرع لم يكتف باخضاع الوحدات المرخص فيها لأغراض السكن لقاعدة تحديد الأجرة ، بل اشترط تخصبص ثلثى مساحة مبانى العقار لتأجيرها لأغراض السكنى ؛ ولم يقصر القانون الجديد هذا القيد الأخير على المبانى التى يرخص فى انشائها منذ العمل به ، بل مده بنص المادة ١٣ منه الى المبانى التى بدىء فى انشائها منذ تاريخ العمـل به ولو كان مرخصا فى انشائها قبل ذلك (٢مكررثالث) •

ونص على أن يسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك (المادة ١٣/٢ من القانون ١٣٦/١٩٨١) • وعلى أن يجبر الكسر دائما لصالح النسـبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى (الفقرة الثانية من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية) ، وترك لمالك العقار حرية التصرف فى الثلث الباقى ، سواء من طريق تمليكه أو تأجيره مفروشا كله أو بعضه أو من طريق تأجيره خاليا لغير أغراض السكنى ، فاذا اختار هذا الطريق الأخير فى استعمال وحدات الثلث الباقى كلها أو بعضها ، فان الأجـرة القانونية لهذه الوحدات تحدد طبقا للقاعدة العامة المنصوص عليها فى الفقـرة الأولى من المادة الأولى سالفة الذكر ؛ ويحق للمالك زيادة تلك الأجرة بنسبة ٥٠٪ وفقا للمادة ١٩/٤ من القـانون ١٣٦/١٩٨١ نظير تغيير

محكمد القيم ١٠ نوفمبر ١٩٨٤ فى الدعوى رقم ٣٠/١٤ ق حراسات مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥) .

(٢مكررثالث) غير أن هـذا القيـد مقصور على الافـراد وشركات الاشخاص فلا يسرى على الاجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وشركات المساهمة (المادة ١٣ من القـانون ١٣٦/١٩٨١) ، البكرى جـ ٢ ص ٢٢٢ نبذة ١٨٥ .

استعمال العين الى غير أغراض السكنى ، ولا تحسب العين فى هـذه الحالة من الثلثين الواجب عليه تأجيرهما لأغراض السكنى •

أما فى حالة اختيار المالك التصرف فى وحدات الثلث المذكور كلها أو بعضها من طريق تمليكها أو تأجيرها مفروشة ، فمادامت هذه الوحدات مرخصا فى اقامتها أصلا لأغراض السكنى ، فيسرى عليها التحديد القانونى للأجرة المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من المادة الأولى آنفة الذكر ، ولكن لا يكون لهذا التحديد أثر فى تحديد ثمن التمليك أو أجرة المكان المؤجر مفروشا •

واذا لم يراع المالك التزامه بتأجير ثلثى مساحة مبانى العقار كله ، فتصرف باحدى الطرق سالفة الذكر فى أكثر من ثلث تلك المساحة . فان تصرفاته هـذه تقع باطلة ولو كانت مسجلة ، وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الرابعة من المادة ١٣ من القانون • وهو بطلان مطلق بسبب مخالفة قاعدة آمرة متعلقة بالنظام العام ، فيجوز لكل ذى شأن التمسك به وتحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ولا ترد عليه الاجازة ولا يتقادم الا بخمسة عشر سنة (المادة ١٤١ مدنى) •

وأوجبت المادة ٣/١٣ من القانون على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق أن تمتنع عن شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة • ونصت الفقرة الثالثة من المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ على أنه يتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن الى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع المعاينة على الطبيعة ، تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لأغراض السكنى •

غير أن هذا لا ينافى حق المالك فى التصرف فى العقـــار كله صفقة واحدة ، ويلتزم المتصرف اليه بالقيود سالفة الذكر ، سواء فيما نفذه منها المالك السابق أو فيما لم يكن قد نفذه بعد ، فيتعين عليه احتـــرام تأجير ثلثى المساحة خالية حتى بعد انقضاء عقود ايجار بعض الوحدات الواجبة التأجير ، سواء كانت تلك العقود قد صدرت من المالك السابق أو قد صدرت منه (المادة ١٣/٦) .

وتحسب من الثلث الذى يجوز للمالك التصرف فيه الوحـــدة أو الوحدات التى يشغلها بنفسه ، لأنها لا تعتبر من الوحدات المؤجرة لغير لأغراض السكنى . أما ما يؤجره لسكنى أولاده أو ذوى قرباه فيحسب من الثلثين الواجب عليه تأجيرهما لأغراض السكنى .

وقد بلورت محكمة القيم هذه المبادىء فى حكم لهـــا بتاريخ ٥، سبتمبر ١٩٨٤ (فى الدعوى رقم ١٦ سنة ١٤ ق) قررت فيه أن قيـــد الثلثين المنصوص عليـــه فى المـــادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ لا يرد على الأماكن المرخص فى اقامتها لغير أغراض السكنى (٢مكرررابع) .

(٢مكرررابع) حيث قالت المحكمة ما نصه :

« وحيث ان الواضح من هـــذه المادة أن نسبة الثلثين من وحـــدات المبنى والتى يلتزم المالك بتخصيصها للتأجير أنها تتعلق بالتأجير لاغراض السكنى فقط دون غيرها من الاغراض ، ومن ثم واذ كان الثابت مما تقدم ان المدعى عليه قد استحصل من الجهـــة الادارية المختصة على ترخيص باقامة مبنى تجارى غير سكنى وتم البناء على هذا النحو ، فان مطالبتـــه بتخصيص مثل هذه النسبة للتأجير دون التمليك يفتقر الى السند القانونى ولا يغير من ذلك أن الترخيص قـــد تضمن بيـــانا بالقيمة الايجارية لكل من حجرات المبنى ، ذلك لان المبنى أيا كان القصد من استغلاله انما يخضع من حيث القيمة الايجارية للتقدير القانونى ، كما انه ليس ثمة ما يحول دون المالك فى حالة اقامته مبنى تجارى من تأجير او بيع كل أو بعض حجراته ، او قيام التأجير لحجرة معينة أو أكثر مقترنا بحصة شائعة فى العقـــار ، وهو ما تم بداءة بالنسبة للمدعى عليه . وحصول البيع فى هذه الحالة لا يعد تحـــايلا على القانون يخفى معه الحصول على مبالغ خارج نطاق عقد الايجار طالما انه يمكن قانونا تحديد حقوق كل من الطرفين طبقا لنوعى العقود تأجيرا ...

يبين من ذلك أنه متى كان المبنى قد رخص فى انشائه لأغراض غير السكنى ، فان مالكه لا يتقيد بوجوب تخصيص ثلثى مساحته لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة ١٣ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، فيجوز له بيع حصص شائعة فى المبنى ولو استنفدت جملة هذه الحصص المبنى كله • أما اذا كان العقار مرخصا فى اقامته لأغراض السكنى ، فلا يجوز لمالكه أن يتصرف ولو تصرفات بحصص شائعة الا فيما يوازى ثلث مجموع مساحات الوحدات جميعها (٢مكررخامس) •

= أو بيعا . واذا صح أن المدعى عليه قد اتفق فيما بعد مع كل من المستأجرين على الغاء عقود البيع والايجار الصادرة لهم وتم بيعه لكل منهم حصة شائعة فى العقار بحيث أصبح الجميع المشترين الشائعين له ، مع استقرار كل منهم فى الانتفاع بما كان يضع اليد عليه من قبل من حجرة أو اكثر على سبيل التأجير ، فليس فى ذلك ما يعد مخالفة لحكم المادة ١٣ سالفة الذكر . وتجدر الاشارة الى أن المدعى عليه قدم صورة رسمية من المحضر الادارى رقم ٤١ لسنة ١٩٨٤ الموسكى تضمن اقرار من سئل فيه من المستأجرين بتنازلهم عن شكواهم لحصول صلح بينهم وبين المدعى عليه بعد حصول هذه البيوع الاخيرة ومرفق بالمحضر صور من عقود محررة بين المدعى عليه والشهود سالفة الذكر المؤيده للصلح لحصول البيع وانشاء الجميع بينهم اتحاد ملاك سجل بحى عابدين ، وأد أصبح طبقا للمادة ٨٦٢ مدنى والمادة ٧٣ من ق ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، امكان قيام اتحاد ملاك مفترض انه أصلا قيام ملكية مشتركة ، وهو ما لم يتم بالنسبة للمشترين من المدعى عليه ، الا أن هذه البيوع الابتدائية لحصص شائعة لا مخالفة فيها للمادة ١٣ السالف ذكرها ... » (مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٢٥ وما بعدها وبخاصة ص ٢٢٨ الى ص ٢٣٠) .

(٢مكرر خامس) وقد قضت محكمة القيم بأن بيع المؤجر لبعض المستأجرين قدرا من الشقق التى اتفق معهم على تأجير باقيها لهم يعتبر مخالفا لما نصت عليه المادة ٨ من ق ١٣٦/١٩٨١ ، اذ أن توزيع المالك النسبة المسموح ببيعها على كافة وحدات العقار يذهب بالحكمة التى توخاها المشرع بقصر حقه فى البيع على نسبة محددة من وحدات العقار وهو الامر الذى ينهض مبررا لفرض الحراسة على أمواله (١٠ نوفمبر ١٩٨٤ فى الدعوى رقم ٢٩ سنة ١٤ ق حراسات مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٢٦٥) .

هذا ولو كان البناء أدوارا عليا أقيمت دون ترخيص بالبناء أصلا ، لان البناء دون ترخيص لا يمكن أن يكون ذريعة لافلات المالك من حكم القانون =

١٥٣ مكرر — الالتجاء فى التخلص من وجوب التقيد بتخصيص ثلثى مساحة المبنى للتأجير لأغراض السكنى الى انشاء اتحاد ملاك يضم جميع مشترى وحدات المبنى — وقد لجأ بعض الراغبين فى اقامة المبانى لتمليكها وحدات متفرقة ، رغبة منهم فى التخلص من التزامهم بتأجير ثلثى مجموع مساحتها لأغراض السكنى — الى فكرة انشاء اتحاد ملاك وفقا للمادة ٨٦٢ مدنى تكون له شخصية اعتبارية ، فلا يسرى عليه القيد المذكور ويجوز له تمليك جميع وحدات المبنى باعتبار أن ذلك القيد لا يرد الا على الأفراد وشركات الأشخاص • وقد أجازت محكمة القيم ذلك بشرط ثبوت جدية الاتحاد وأن القصد منه لم يكن تحايلا على القانون أو اغتيال أموال الشاكين بغير حق (٢مكررسادس) •

= واطلاق الحرية له فى تمليك هذا القدر بغير قيود (محكمة القيم العليا ١٠ مارس ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٢ سنة ٤ ق عليا مجموعة قضاء القيم العدد الثالث سنة ١٩٨٧ ص ٨٨) •

(٢مكررسادس) وفى هذا المعنى حكم محكمة القيم ٦ يونيه ١٩٨٧ فى الدعوى رقم ١٥/٥٠ ق حراسات وقد جاء فيه انه : « لئن حظرت المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على الملاك من الافراد وشركات الاشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل بهذا القانون ، فى ٣١ يوليه ١٩٨١ ، ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى ، وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى وفقا لاحكام الفقرة الاولى من المادة الاولى ، الا ان تلك المادة لم تلغ صراحة او ضمنا نص المادة ٧٣ من ق ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر فيما قررته من انه اذا زادت طبقات المبنى او شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة اشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة ٨٦٢ مدنى ، ويكون بائع العقار بالتقسيط عضوا فى الاتحاد حتى تمام الوفاء بكامل اقساط الثمن ، وكذلك يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد ، أو نص المادة ٧٥ من القانون المذكور على تولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام اتحاد الملاك والاشراف على اعماله وقيده وبيان أسماء اعضائه وممثله القانونى وتعيين مأمور مؤقت له الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لاحكام القانون المدنى .

واذ نصت المادة ٨٦٢ مدنى سالفة الذكر على انه حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم الى طبقات أو شقق جاز للملاك ان يكونوا اتحادا فيما بينهم وبأنه يجوز أن يكون الغرض من تكوين اتحاد بناء العقارات او مشتراها لتوزيع ملكية اجزائها على اعضائها . ومن ثم فمتى قام اتحاد الملاك =

١٥٤ ـ حكم أجرة هذه الأماكن : (أ) تحديد أجرتها بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى ـ تقضى الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون ١٩٨١/١٣٦ السابق ايرادها بأن تحدد أجرة هذه الأماكن بواقع ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى •

ويبدو للوهلة الأولى أن تحديد الأجرة القانونية لهذه الأماكن على أساس ٧٪ أقل من تحديد أجرة أماكن القسم السابق من الأماكن الخاضع لأحكام القانون ١٩٧٧/٤٩ الذى حدد الأجرة بنسبة ٧٪ من ثمن الأرض و ١٠٪ من تكاليف المبانى (٣) •

=• قانونا وقيد بالوحدة المحلية المختصة ، جاز تمليك كافة وحداته او معظمها دون تقيد بنسبة الثلث الواردة فى المادة ١٣ من ق ١٩٨١/١٣٦ سالفة الذكر مع اعتبار مشترى الوحدة السكنية عضوا فى هذا الاتحاد . لما كان ذلك وكان الثابت بالاوراق أن العقار محل النزاع قد نشأ عنه اتحاد ملاك رقم ٥٣ لسنة ١٩٨٣ باسم اتحاد ملاك وهبة ، وان عدد أعضائه ٢٢ عضوا مقيدون بالسجل ، وهو يفوق ملاك الوحدات المبنية الذين شملهم التحقيق الذى بدأ بتاريخ ٢٦ يناير ١٩٨٥ بعد قيد هذا الاتحاد بحوالى عامين ، الامر الذى تستشف المحكمة منه جدية هذا الاتحاد وان المقصود منه لم يكن تحايلا على القانون او اغتيال أموال الشاكين بغير حق .

(٣) وقد نصت المواد ٨ و ٩ و ١٠ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٣٦ على الاحكام التفصيلية لتحديد القيمة الايجارية للاماكن التى تخضع اجرتها لهذا القانون ، فأوجبت المادة ٨ أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ، ولا يعتد بأية زيادة فى المواصفات اثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى الى مستوى غير الصادر به الترخيص ، وبينت المادة ٩ كيفية تحديد قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدير قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعدها اللجان المنصوص عليها فى المادتين ٣ و ٤ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، والنسبة التى تحسب من قيمة الارض والاساسات والمرافق فى حالة البناء على أقل من المساحة والارتفاع المسموح بهما ، واعادة تقدير ثمن الأرض عند التعلية التى تتم بعد سنتين من تاريخ انشاء المبانى الاصلية ، وكيفية توزيع القيمة الايجارية الاجمالية للمبنى على مختلف وحداته ، ونصت المادة ١٥ على أن « لا تدخل فى تحديد الاجرة المنصوص عليها فى المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم او لتشغيل المصعد او المصاعد او اجر =

وقد بررت المذكرة الايضاحية لمشروع القانون ١٣٦/١٩٨١ ذلك بأنه قد أخذ فى الاعتبار فى تحديد العائد الاستثمارى بما لا يجاوز ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى تعويض النقص فى العائد الاستثمارى للمبانى عن طريق الأحكام المتعددة التى أوردها المشرع فى هذا المجال ، ومنها جعل أسس تقدير المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات سواء من الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة ، وأسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال ، وقالت اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية بمجلس الشعب فى ذلك أن اللجنة أخذت فى الاعتبار عند تحديد الأجرة بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشرع وعلى الأخص فى مجال تقديم قروض تعاونية ميسرة وعدم دخول ايرادات المبانى عند حساب الضريبة العامة على الايراد واعادة توزيع أعباء الصيانة بشكل عادل بين الملاك والمستأجرين وترك ثلث مساحة المبانى حرا من أى قيود على القيمة الايجارية بالنسبة للأغراض غير السكنية تعويضا عن النقص فى العائد الاستثمارى للأجزاء السكنية فى العقار . ولذلك نص القانون الجديد صراحة فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على أن لا تسرى على هذه

= العاملين القائمين على تشغيلها . ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لاحكام هذا الفصل بتركيب عداد مستقل لكل من انارة السلم وتشغيل المصعد .. وتوزع قيمة استهلاك التيار الكهربائى التى يسجلها العداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة .. على انه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشغيل المصعد او الحد الادنى لاجر العاملين القائمين على تشغيلها ، فيقتصر توزيعها على الادوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الاول والارضى .

وهذا بخلاف ما نصت عليه المادة ٩ من القانون ١٣٦/١٩٨١ من حكم عام يقضى بتوزيع نفقات ترميم وصيانة المبانى وما بها من مصاعد وكذا اجر حارس المبنى بين الشاغلين والملاك بنسب معينة .

الأماكن أحكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التى تحـدد القيمـة الايجارية بنسبة ٧٪ من قيمة الأرض و ١٠٪ من قيمة المبانى (٤) •

١٥٥ — **تقدير ثمن الأرض وثمن المبانى** — تنص المـادة الثانية من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على أن « تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعليـة وقت البناء • فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك •

ويصـدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحـديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقـدير قيمة الأرض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ، ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بهـا ومستوى البناء » •

ومؤدى ذلك أولا فيما يتعلق بتقـدير قيمة الأرض اتخاذ أساس مغاير للأساس الذى يأخذ به القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وهو تقدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة سنوية مقدارها ٧٪ لحين البناء ، حيث أخذ القانون الجديد صراحة بتقدير قيمة الأرض وفقـا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، ونص فى الفقرة الثانية من المادة الثانية

---

(٤) ومؤدى نص الفقرة الثانية من المـادة الاولى على أن لا تسرى أحكام المادة ١٤ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أن هذه المادة الاخيرة لا تسرى على المبانى التى يرخص فى اقامتها من تاريخ العمل بالقانون الجديد ، ولكنها تظل سارية على المبانى التى رخص فى اقامتها قبل ذلك والتى دخلت بذلك فى نطاق تطبيق القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ •

آنفة الذكر على ما يكفل تقدير قيمة الأرض بقيمتها الفعلية فى ذلك الوقت ، وذلك استبعادا لما كانت تتبعه لجان تقدير القيمة الايجارية حتى الآن من تحديد قيمة تقديرية للأرض بعيدة كل البعد عن قيمتها الفعلية .

ولضمان مراعاة ذلك عملا ، نصت المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن :

(أ) ثمن المثل للأرض من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية ، سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ المختص بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة » .

وهكذا يبين فى وضوح تام رغبة المشرع الأكيدة فى أن تجىء تقديرات قيمة الأرض والمبانى مطابقة للقيمة الحقيقية الفعلية وبعيدة عن التقدير الجزافى الذى كانت تسوده اعتبارات السياسة الاجتماعية أكثر من اعتبارات القانون والعدالة ، وبناء على ذلك أصبح كل تقدير

لا يقوم على أساس التقارير التى تضعها اللجنة المشكلة بمقتضى المادة ٣ من هذا القانون يعتبر مخالفا للقانون ومستوجب الابطال . بل نذهب الى حد القول أن التقارير المشار اليها فى ذاتها اذا لم تتخذ لها أساسا الضوابط المنصوص عليها فى الفقرتين أ ، ب من المادة ٣ سالفة الذكر ، فانها تكون مخالفة القانون ولا يصح أخذها فى الاعتبار عند تقدير القيمة الايجارية للمبنى ، وكل تقدير يقوم على أساسها يكون بدوره باطلا .

ومعنى أخذ هذه التقارير فى الاعتبار عند تقدير قيمة تكاليف المبانى وقت اتمامها ليس الالتزام بما ورد بها حرفيا ، وانما الاهتداء به مع مراعاة تباين الظروف والمواصفات والتواريخ . فقد تكون فى المبنى محل التقدير مواصفات أعلى أو أقل مما ورد فى تلك التقارير ، فيقام وزن لهذا الفرق زيادة أو نقصا . وقد يكون مضى على تاريخ التقرير وقت تغيرت فيه الأسعار صعودا أو نزولا قبل أن يتم وضع التقرير التالى ، فيصح مراعاة هذا الفرق أيضا ، على أن يثبت المالك عند الاقتضاء تلك الفروق التى استند اليها فى زيادة القيمة الايجارية عن الأسس الواردة فى التقرير الواجب أخذه فى الاعتبار حسب نص القانون .

وكانت المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أن تقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وكانت المادة ١١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على مثل ذلك ، وكذلك المادة ١/٢ من ق ١٩٦٢/٤٦ ، وقد فسرنا ذلك فى حينه اجتهادا منا بأن المقصود به وقت اتمام البناء ، لأن عملية البناء تستغرق عادة أكثر من سنة وقد يحدث خلالها ارتفاع فى الأسعار ، يكون من المتعين معه تقدير تكلفة المبانى الفعلية وقت اتمام البناء ، وحسب المالك أن يتحمل وحده فقد فائدة رأسماله الذى أنفقه فى البناء طوال المدة من بدء البناء الى حين اتمامه .

وقد أيد القانون الجديد ما ذهبنا اليه فى هذا الشأن فى ظل القوانين

السابقة ، اذ نص فى المادة ٢ منه على أن تقدر قيمة المباني وفقا للتكلفة الفعلية وقت البنــاء • فاذا ثبت تراخى المالك عمــدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المباني وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ••• » ، مما يدل على قصد المشرع جعل العبرة فى الأصل بوقت اتمام البناء لا بوقت البدء فيه ، ولا بوقت صدور الترخيص فى اقامته •

أما تقدير قيمة الأرض ، فقد جاء النص صريحا بأن يجرى وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وذلك خلافا لما تقضى به المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ بالنسبة لتقدير عنــاصر القيمة الايجارية للمبانى الخاضعة لهذا القانون الأخير •

وفيما عدا هذا الفرق الذى خالف حكم الفقرة الأولى من المـــادة ١٥ من ق ١٩٧٧/٤٩ ، مما حمل المشرع على النص فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون الجديد على أن لا تسرى على الأماكن الخاضعة لهذا القانون الفقرة الأولى من المادة ١٥ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فان أحكام سائر فقرات المادة ١٥ سالفة الذكر تسرى عند تقدير قيمة أرض الأماكن الخاضعة للقانون الجديد فتحسب قيمة الأرض بالكامل فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء فيها وبكل الارتفاع المسموح به ، والا فلا يحسب من قيمتها الا بنسبة ما أقيم عليهــا من مبان الى مجموع المســموح به (راجع فى ذلك ما تقــدم فى نبذة ٩٣ ص ٤٩٧ وما بعدها) •

١٥٦ — قيام المالك بهذا التحديد وفقا للضوابط السابقة — استغنى المشرع فى القانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ بالنسبة الى الأماكن التى يرخص فى انشائها منــذ بدء العمل بهــذا القانون عن تقــدير القيمة الايجارية الذى تقوم به اللجان المنصوص عليهــا فى القوانين أرقام ١٩٦٢/٤٦ و ١٩٦٩/٥٢ و ١٩٧٧/٤٩ وناط بالمالك نفسه تقــدير تلك

القيمة وفقا لما نصت عليه المادتان الثانية والثالثة سالفتا الذكر • فقد نصت المادة ٤ على أن « يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ، ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس » •

وبناء على ذلك فقد أصبح الأمر واضحا فى أن المالك يتولى بنفسه تحديد القيمة الايجارية بمراعاة الأسس سالفة الذكر فلم يعد واجبا عليه أن يخطر لجنة تقدير القيمة الايجارية المختصة وفقا للقانون ١٩٧٧/٤٩ فى ظرف أجل معين ، وقد أكد المشرع ذلك فى القانون الجديد حيث نص فى الفقرة الثانية من المادة الأولى منه على الغاء المادة ١٣ من القانون ١٩٧٧/٤٩ عدا الفقرة الأخيرة منها ، وهى المادة التى توجب على المالك — فيما يتعلق بالأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ — اخطار تلك اللجنة فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى الخ ، وتجيز للمستأجر أن يقوم بهذا الاخطار بل تجيز للجنة أن تتولى تقدير الأجرة من تلقاء نفسها دون اخطار من المالك أو من المستأجر •

فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء ، وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء ، وبشرط ألا يجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس (المادة ٤/٢ من ق ١٩٨١/١٣٦) •

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة ، وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار ، بحسب الأحوال (المادة ٤/٣ من القانون المذكور) •

والمقصود بالمستندات المشار اليها تقرير لجنة المحافظة المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون ، والمستندات التى تبين مطابقة مواصفات

المبنى لما ورد فى ذلك التقرير أو التى تثبت الفروق بين مواصفات المبنى والمواصفات الواردة فى التقرير سالف الذكر ، والتى يستدل بها على قيمة تلك الفروق زيادة أو نقصا ، ولا يمكن أن يكون المقصود بالمستندات التى يلزم اطلاع المستأجر عليها جميع مستندات الصرف على اقامة المبانى ، لاستحالة ذلك حيث ان عملية انشاء المبانى تستلزم انفاق مصروفات نثرية واكراميات عديدة لا تحرر عنها ايصالات ، وكذلك قيمة العوادم والمون التى تفيض عن حاجة العمل وقيمة المبالغ التى يضطر المالك الى دفعها فى شراء بعض المهمات أكثر من سعرها الجارى أو التى يدفعها مقدما كأجرة عمال ومقاولين ثم لا يقوم هؤلاء بالأعمال التى تعهدوا بها فتضيع عليه تلك المبالغ . فلا محل لايجاب تقديم المالك مستندات عن هذه المبالغ وما شابهها ، والا فان ذلك ، فضلا عما ينطوى عليه من الناحية العملية من تعجيز للمالك ، يفتح بابا للجدل والمشاغبة التى لا تنتهى ، الأمر الذى يكفى وحده لتنفير أصحاب الأموال من استثمار أموالهم فى البناء ، وظاهر أن هذا يتناف كلية مع روح القانون الجديد وأحكامه الواضح منها أن المشرع يهدف الى تشجيع أصحاب رؤوس الأموال على ولوج أبواب الاستثمار فى البناء عملا على تفريج أزمة السكن .

١٥٧ — حق المستأجر فى مراجعة هذا التقدير بواسطة لجنة خاصة — تنص المادة ٥ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أنه « اذا رأى المستأجر أن الأجرة النى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون » .

وظاهر من ذلك أن طلب مراجعة الأجرة رخصة مقررة للمستأجر ، فيجوز له النزول عنها صراحة أو ضمنا ، ويعتبر نازلا عنها اذا لم

يطلب مراجعة الأجرة فى مدة التسعين يوما التى حددها النص (٤مكرر).

ويلاحظ أن هذا النص أشار الى تقدم المستأجر بطلب تحديد الأجرة الى اللجنة المختصة ، ولم يرد فى القانون المذكور تعيين لجان خاصة به ولا أى بيان لاختصاص مثل تلك اللجان ، فيحمل ذلك على أنه قصد أن يكون تقدم المستأجر بهذا الطلب الى لجنة تحديد القيمة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (٥) مع

(٤مكرر) ويؤخذ من ذلك أن تحديد أجرة هذه الاماكن لا يعتبر متعلقا بالنظام العام مادام يجوز للمستأجر أن ينزل عن حقه فى اللجوء الى لجنة تقدير الاجرة ، سواء كان نزوله صريحا أو ضمنيا (البكرى ط ٣ ج ١ سنة ١٩٨٧ نبذه ١٤٩ ص ٢٢٤ وما بعدها) .

(٥) وقد نصت على ذلك صراحة المادة ١٢ من اللائحة التنفيذية وأوجبت على المستأجر فى هذه الحالة أن يحدد فى طلبه عنوانا داخل البلاد ترسل اليه فيه اخطارات اللجنة ، والا كانت الاخطارات المرسلة الى عنوانه بالعقار صحيحة .

ونصت المادة ١٤ من اللائحة المذكورة على أن يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الاجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول او بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ، ويعلن المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول — وعلى المالك فور تلقيه الاخطار أن يقدم الى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال وعقد المقاولة وبيان المساحة الفعلية المبنية **وتكاليف المتر المسطح فى كل دور** ، وكذلك بيانا بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الاخطار .

ونصت المادة ١٥ من تلك اللائحة على ان اللجان المشار اليها المشكلة طبقا للمادة ١٢ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تتولى تقدير القيمة الايجارية للاماكن الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٣٦ طبقا للقواعد والاسس التى نص عليها هذا القانون الاخير وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على اساسها ترخيص المبانى .

وعلى اللجنة ان تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وطلمباتها واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها ، على أن تضيف =

اختلاف فى ولاية تلك اللجنة بين ولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ٤٩/١٩٧٧ وولايتها بالنسبة للأماكن الخاضعة للقانون ١٣٦/١٩٨١ ٠

ففيما يتعلق بالنوع الأول من الأماكن تشمل ولاية اللجنة المختصة مكانيا تقدير القيمة الايجارية لجميع الأماكن الخاضعة للقانون ٤٩/١٩٧٧ والواقعة فى دائرة اختصاصها ، وتتولى اللجنة هذا التقدير بصفة أصلية وفى جميع الأحوال سواء بناء على بلاغ من المالك يقدم اليها فى مدة محددة ، أو بناء على طلب المستأجر أو من تلقاء نفسها (المادة ١٣ من ق ٤٩/١٩٧٧) ٠

أما فيما يتعلق بالنوع الثانى من الأماكن ، فقد اقتصرت ولاية اللجنة المذكورة فى حدود دائرة اختصاصها المكانية على مراجعة التقدير الذى حدده المالك وفقا للأسس المنصوص عليها فى المواد الثلاث الأولى من القانون ، وهذا اذا طلب اليها المستأجر ذلك فقط ، اذ أن تقدم المستأجر اليها بطلب مراجعة التحديد الذى أجراه المالك هو الذى يجعل لها ولاية فى تلك المراجعة ، فلا تملك أن تتصدى لتلك المراجعة من تلقاء نفسها ولا بناء على طلب المالك ٠

وهذا الفرق يرجع الى مغايرة نظرة المشرع الى تحديد الأجرة فى القانون الجديد عنها فى القوانين السابقة ٠

ففى تلك القوانين كان الأصل أن تحديد الأجرة ليس من سلطة المالك بل من سلطة اللجان ، فكان لها أن تتصدى له من تلقاء نفسها أو تباشره بناء على طلب المالك أو بناء على طلب المستأجر ٠ أما القانون

= ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها (المادة ٣/١٦ من اللائحة التنفيذية) ٠

الجديد فقد ناط تحديد الأجرة بالمالك وحده فى نطاق الأسس التى حددها له فى هذا الشأن ، وجعل ولاية اللجنة فى هذا الخصوص استثناء يتحقق بناء على طلب المستأجر وحده ، ولا يتصور تحققه بناء على طلب المالك لأن القانون الجديد خول المالك الانفراد بتحديد الأجرة وفقا للأسس المشار اليها ، فلا يجوز للمالك اللجوء الى اللجنة المختصة لتحديد القيمة الايجارية لمبناه بدلا منه •

ويلاحظ أيضا أن حق المستأجر فى اللجوء الى اللجنة المختصة لمراجعة تقدير الأجرة التى حددها المالك قد قيده القانون بوجوب مباشرته فى أجل معين ، هو تسعون يوما من تاريخ التعاقد الذى حددت فيه الأجرة وفقا للأسس سالفة الذكر • فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية لعدم تكشف جميع عناصر تقدير الأجرة وقت العقد ، تعين على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان المؤجر وفقا لتلك الأسس وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء ، وبشرط ألا تجاوز هذه الأجرة تلك الأجرة المبدئية التى حددت فى العقد الا بمقدار الخمس ، وفى هذه الحالة يبدأ ميعاد التسعين يوما المحدد لتقدم المستأجر الى اللجنة المختصة بطلب مراجعة الأجرة التى حددها المالك ، يبدأ هذا الميعاد من تاريخ ذلك الاخطار • فاذا كان المستأجر وقت الاخطار المذكور لم يشغل بعد المكان المؤجر ، فان ميعاد التسعين يوما سالف الذكر لا يبدأ الا من تاريخ شغله المكان المذكور ، بقطع النظر عن كل الوقت الذى انقضى من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار آنف الذكر •

ويجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الأجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها (المادة ١/١٨ من اللائحة التنفيذية) •

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الأجرة الأسس الفنية

والحسابية التى استندت اليها ، وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الأرض والأساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للأجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الأجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة أحكام المادتين ٩ و ١٠ من هذه اللائحة (المادة ٢/١٨) •

وقد أوجبت المادة ١٩ من اللائحة على أمانة اللجنة ابلاغ قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه بعلم وصول ، وتلصق صورة من القرار لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة ، ونصت المادة ٢٠ من اللائحة على أن ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الأجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الأجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى ، والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات فى المشتملات أو الأجرة ، وتوزيعها على الوحدات ، والأحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها ان وجدت •

١٥٩ — **الطعن فى قرارات اللجان المذكورة** — تنص المادة ٥ فقرة ٢ و ٣ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أن يكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها • ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

ويؤخذ من ذلك أن قرار اللجنة الذى يصدر فى شأن مراجعة تقدير الأجرة التى حددها المالك يجب أن يخطر به ذوو الشأن • وهم المالك والمستأجر الذى طلب المراجعة • واذا كانت المراجعة أدت الى تغيير فى القيمة الايجارية للوحدات الأخرى كان لزاما أن يخطر مستأجرو

الوحدات الأخرى أيضا بقرار اللجنة (٦) •

ويكون لكل من المالك والمستأجر أو المستأجرين الذين تنـاول قرار اللجنة تغيير القيمة الايجارية لوحداتهم أن يطعن عليه خلال ستين يوما من تاريخ اخطاره به •

ويكون هذا الطعن أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتهـا المكان المؤجر •

ولا تسرى على هذا الطعن أحكام المادة ١٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ التى تلحق بتشكيل المحكمة الابتدائية عند نظرها الطعن فى قرارات لجنة تقدير القيمة الايجارية مهندسا معماريا أو مدنيا مقيدا بنقابة المهندسين تشترط فيه شروط معينة ، ولا أحكام المـادة ٢٠ من ذلك القانون التى تجعل الطعن بالاستئناف فى أحكام المحكمة الابتدائية الصادرة بالتشكيل المنصوص عليه فى المادة ١٨ سالفة الذكر غير جائز الا لخطأ فى تطبيق القانون وتجعل الحكم الاستئنافى الذى يصدر فى هذه الحالة الأخيـرة غير قابل لأى طعن (٧) •

وقصارى القول أن الطعن أمام المحـكمة الابتـدائية الراقع فى دائرتها العقار فى قرار لجنـة تحديد القيمـة الايجارية المختصة بشأن طلب المستأجر مراجعة الأجرة التى حددها المالك يعتبر بمثابة دعوى

---

(٦) وان كان يندر عملا أن يؤدى طعن أحد المستأجرين فى تقدير الاجرة الى اعادة النظر فى الاجرة المقدرة للاعيان المؤجرة الى مستأجرين آخرين ارتضوا الاجرة التى قدرت لهم ولم يطعنوا فيها ، اذ أصبح الطعن فى تقدير الاجرة حقا خاصا لكل مستأجر يتعلق بالنظام العام (أنظر فى ذلك البكرى جـ ١ سنة ١٩٨٢ ص ٣١٦ وما بعدها) •

(٧) أنظر فيما يتعلق بعدم سريان المادتين ١٨ و ٢٠ المذكورتين على الطعون فى تقديرات أجرة الاماكن الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ سواء رفعت قبل الغاء هذا القانون أو بعده ما تقدم فى نبذة ١٥١ •

ابتدائية عادية تسرى عليها جميع القواعد العامة ، فالحكم الذى يصدر فى هذا الطعن يكون حكما ابتدائيا عاديا يجوز الطعن فيه بالاستئناف فى خلال الأربعين يوما التالية لصدوره ، ودون تقيد بأن يكون الاستئناف مبنيا على خطأ فى تطبيق القانون ، ويكون الحكم الاستئنافى الذى يصدر فيه قابلا للطعن فيه بالنقض وفقا القواعد العامة . وذلك كله بخلاف الطعن فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية للأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ حيث تظل سارية عليه أحكام المادتين ١٨ و ٢٠ من هذا القانون الأخير .

وكان حريا بالمشرع أن يعمم فى هذا الشأن حكم المادة ٥ من القانون الجديد وأن يلغى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ توحيدا لاجراءات التقاضى ورجوعا بها الى القواعد العامة طالما ثبت له بيقين عدم صلاحية النظام الذى أخذ به فى المادتين ١٨ و ٢٠ من القانون ١٩٧٧/٤٩ .

١٥٩ — اجازة تقاضى المؤجر مقدم ايجار — تنص المادة ٢/٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن لا يجوز بأى صورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقدم ايجار ، وتعاقب المادة ٧٧ من القانون ذاته من يخالف ذلك بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة للمادة ٢٦ سالفة الذكر .

وهذان الحكمان قد وردا بصيغة العموم والاطلاق ، فيسرى حكمهما بالنسبة لجميع فئات الأماكن الخاضعة للقانون ١٩٧٧/٤٩ أو لأى من قوانين ايجار الأماكن السابقة عليه .

غير أن البحوث والدراسات التى أدت الى اصدار القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ دلت على أنه مما يساعد على تسهيل مهمة من يستثمر ماله فى اقامة المبانى أن يسمح له بتقاضى مقدم أجرة حتى يستعين بهذا المقدم على انجاز ما شرع فيه من مبان واستكمال تهيئته للسكن ، وأن

ذلك يحقق مصلحة مشتركة للمالك وللمستأجر ، بل يحقق مصلحة عامة تتعلق بتوفير المساكن .

لذلك نص المشرع فى المادة ٦ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ على أن « يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب .

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة ٢٦ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة ٢٨ .

ويبين من هذا النص أنه أجاز للمالك تقاضى مقدم الايجار المنصوص عليه بالنسبة للمبانى المنشأة (أى التى تم انشاؤها) من تاريخ العمل بهذا القانون (٣١/١٠/١٩٨١) ولو كانت قد رخص فيها أو بدىء فى انشائها قبل ذلك التاريخ ، بالرغم من أن حكم تحديد الأجرة المنصوص عليه فى المادة الأولى من هذا القانون لا يسرى الا على المبانى التى يرخص بها ابتداء من تاريخ العمل به .

ولعل توسيع القانون الجديد نطاق حكم اجازة تقاضى مقدم ايجار راجع الى سبق اقتناع الحكومة بضرورة السماح بتقاضى مقدم الايجار تشجيعا للملاك على تشييد المبانى ومعاونة لهم فى نفقات تشطيبها ، وهو الاقتناع الذى توافر لديها منذ وضعها مشروع القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم مشروع القانون ١٩٧٧/٤٩ والذى لم يشاركها فيه مجلس الشعب حينذاك ، فلما اقتنع المجلس به عند نظر مشروع القانون ١٩٨١/١٣٦ وسع فى النص بحيث جعله يشمل المبانى التى بدىء فى انشائها أو رخص فيه قبل بدء العمل بالقانون الجديد مادام قد تم انشاؤها بعد ذلك التاريخ •

ويبرر هذا الفرق فى الصياغة بين نص المادة الأولى ونص المادة ٦ من القانون ١٩٨١/١٣٦ بأنه فيما يتعلق باجازة تقاضى مقدم ايجار لا داعى لقصرها على ما يرخص فى اقامته من أماكن بعد صدور القانون الجديد ، لأن الحكمة التى أجيز من أجلها تقاضى المقدم متوافرة فى الأماكن التى بدىء فى انشائها قبل صدور ذلك القانون والتى وصلت الى مرحلة التشطيب توافرها فى الأماكن التى يرخص فى اقامتها بعد صدوره •

لذلك يمكن القول بأن الأماكن التى لم يتم انشاؤها حتى صدور القانون الجديد يجوز لمالكيها أن يتقاضوا مقدم الأجرة وفقا للمادة ٦ من هذا القانون بالرغم من أن التراخيص الصادرة لهم سابقة على بدء العمل بهذا القانون ، الأمر الذى يجعلها تخضع فى تحديد أجرتها للقانون السابق رقم ١٩٧٧/٤٩ ولكن مالكيها يستفيدون فيما يتعلق باقتضاء المقدم من الاجازة التى نص عليها القانون الجديد فى المادة ٦ منه •

ويلاحظ فى كلتا الحالين القيود التى أوردتها المادة ٦ المذكورة على اقتضاء المقدم سواء من حيث مقداره أو من حيث شروط اجازته •

فمن حيث مقداره لا يجوز أن يجاوز مقدم الأجرة الذى يتقاضاه المالك قيمة أجرة سنتين ، والعبرة فى ذلك أولا بالأجرة التى حددت فى العقد فان كانت تلك الأجرة قد حددت بصفة مبدئية ثم عدلت بناء على الحساب الختامى للتكاليف أو بموجب قرار صادر من اللجنة أو بموجب حكم صادر من المحكمة ، فيعاد حساب المقدم الجائز اقتضاؤه بمراعاة تلك التعديلات •

وليس معنى ذلك أن المشرع أجاز للمالك فى جميع الأحوال التى ينطبق عليها حكم المادة ٦ سالف الذكر أن يتقاضى مقدم ايجار قدره أجرة سنتين ، وانما هو قد فوض الوزير المختص بالاسكان فى تحديد قيمة المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء على ألا يجاوز هذا التحديد قيمة أجرة سنتين ، فيجوز أن يحدد قرار الوزير قيمة مقدم الايجار بالنسبة الى المستوى المتوسط للبناء بأجرة سنة واحدة فقط ، فيصبح هذا التحديد بالنسبة لذلك المستوى هو الحد الأقصى الذى يجوز للمالك تقاضيه ، ولا يجوز لهذا المالك حينئذ أن يتقاضى مقدما قدره أجرة سنتين استنادا الى نص المادة ٦ من القانون • وقد نصت المادة ٢١ من اللائحة التنفيذية للقانون على ألا يجاوز مقدم الايجار أجرة سنتين محسوبا على أساس الأجرة المبدئية ، أو الحد الأقصى المنصوص عليه فيما يلى ، أيهما أقل :

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى •

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط •

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط •

أما من حيث شروط اجازة تقاضى مقدم أجرة فقد أوجب القانون :

١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يبق الا مرحلة التشطيب • والمقصود بالأعمال الأساسية على الأقل الأساسات والأعمدة الخرسانية والأسقف والحوائط •

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال •

ولابد من التنبيه الى أن الأصل فى قوانين ايجار الأماكن تحريم اقتضاء مقدم ايجار كما سبق بيانه فى نبذة ٤٥ . ولا يستثنى من هذا الأصل الا المبانى التى تم انشاؤها بعد تاريخ بدء العمل بالقانون ١٩٨١/١٣٦ ، ولو كان قد رخص بها أو بدىء فى تنفيذها قبل ذلك التاريخ •

١٦٠ — الاعفاء من الضرائب — كانت المادة ٢/٦٧ من القانون ١٩٧٧/٤٩ تنص على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات ، أما اذا زاد المتوسط على ذلك ولم يجاوز عشرة جنيهات شهريا فيعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

وكان من توصيات اللجنة القومية للاسكان التى تقدمت الاشارة الى تشكيلها فى سنة ١٩٧٩ لبحث مشكلة الاسكان اعفاء أجرة المبانى المؤجرة لأغراض سكنية من جميع الضرائب بما فيها الضريبة العامة على الايراد (التوصية رقم ١/٢/٥) • وقد صار بحث أمر هذا الاعفاء فى خلال اعداد مشروع القانون رقم ١٣٦ سنة ١٩٨١ وعند مناقشته بمجلس الشعب ، وانتهى الرأى الى قصر الاعفاء المذكور على المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ ، فتشمل هذا الاعفاء أكثر المبانى الداخلة فى هذا القسم والتى تخضع أجرتها لحكم القانون الجديد ، وكذلك أكثر المبانى الداخلة فى القسم السابق التى تخضع أجرتها للقانون ١٩٧٧/٤٩ وقد نصت المادة ١١ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ على أنه :

« فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر ، يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية » •

« ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد » •

« ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستعملة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات » •

ويخلص من ذلك قاعدة عامة باعفاء المبانى الداخلة فى هذا القسم من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ومن الضريبة العامة على الايراد ، اعتبارا من أول يناير ١٩٨٢ ، ويستثنى من هذه القاعدة :

١ — المبانى من المستوى الفاخر ، وقد تقدم أن مواصفاتها تحدد بقرار من الوزير المختص بالإسكان •

٢ — الأماكن التى تؤجر مفروشة والتى تستعمل فنادق أو بنسيونات •

٣ — الأماكن الأخرى المؤجرة لأغراض غير سكنية كالمحلات التجارية والمكاتب والعيادات وغيرها ، مما يدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية •

وتقع الضريبة المقررة على هذه الأماكن على ملاكها •

١٦١ ــ عدم خضوع انشاء هذه الأماكن الجديدة لقيود الترخيص باقامة المبـانى لأغراض التمليك المنصوص عليهـا فى المادة ٢/٦٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ــ تنص المادة ٢/٦٨ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أن يحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منهـا بقصد التمليك الا فى حدود ١٠٪ من جمـلة الاستثمارات المقـررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة .

وقد نص القانون الجديد رقم ١٩٨١/١٣٦ صراحة فى الفقـرة الثانية من المادة الأولى منه على عدم سريان نص المادة ٢/٦٨ سالفة الذكر على ما يرخص فى اقامته من مبان جديدة من تاريخ العمل به ، اكتفاء منـه بالقيد الذى أورده فى المادة الأولى فقرة أولى منـه بأن يخصص من كل مبنى يرخص فى اقامته من تاريخ العمـل بهذا القانون على الأقل ثلثا مبانى العقار لتأجيره لأغراض السكنى ، ويكون للمالك التصرف فى الثلث البـاقى ، سواء بتأجيـره مفروشـا أو بتأجيـره لأغراض غير سكنية .

غير أنه تستثنى من ذلك المبانى من المستوى الفاخر كما ورد فى صـدر المادة الأولى من القانون ، وقد نصت أيضـا على ذلك المـادة الثانية من اللائحة التنفيذية الصـادرة بالقرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ بقولها أنه « يتعين بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنـة المنصوص عليهـا فى المـادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ المشار اليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر (٨) .

---

(٨) وقد بينت المادة ٣ من اللائحة المذكورة المقصود بالاسكان الفاخر فى هذا الصدد والشروط التى تميزه ، فيراجع نصها فى ملحق الطبعة الثامنة من هذا الكتاب .

ملحق بالفصـــــل الأول

أحكام القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١

والأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهــات التى لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩

١٦٢ ــ الأسباب التى أوجبت اصـــدار القانون رقم ٨٩/ ١٩٧١ ــ اقتضت ظروف العـــدوان الاسرائيلى الآثم فى سنة ١٩٦٧ تهجيـــر أغلبية المواطنين بمنطقة القناة وسيناء ، وقد بذلت الدولة جهـــدا كبيرا لرعاية جماهير المهاجرين فى مختلف مجالات الحيـــاة ، ومع ذلك فقـــد اضطر كثيـــرون منهم الى التماس المأوى فى بعض القـــرى من التى لا يسرى عليها قانون ايجار الأماكن رقم ٥٢/١٩٦٩ واستأجروا فيهـــا مساكن لا تمتد اليها الرعاية التى كفلها هذا القانون لجمهور المستأجرين فى عواصم المحافظات والمدن ، وبخاصة ما يتعلق منها بتحديد الأجرة تحديدا قانونيا وبعدم جواز الاخلاء الا لأسباب معينة ليس من بينهـــا انقضاء مدة العقد .

وكان فى الوسع اصدار قرار وزارى وفقـــا للمـــادة الأولى من القانون ٥٢/١٩٦٩ بمد تطبيق أحكام هذا القانون الى تلك القرى التى لجأ اليها المهاجرون . غيـــر أنه رؤى أن ذلك لا يؤثر على الأجرة التى سبق التعاقد عليها قبل صدور مثل هذا القرار الوزارى ، فضلا عن أن من شأنه سريان أحكام القـــانون المذكور على القرية كلهـــا فى حين أن كثيرا من القرى التى أقام فيها المهاجرون لم تصل الى مستوى العمران الذى يستدعى تطبيق القـــانون المذكور فيها مع ما يستتبعه ذلك من تطبيق أحكام خاصة تنأى عنهـــا طبيعة العلاقات الريفية ، وأن الحـــالة تقتضى توفير رعاية خاصة لهؤلاء المهاجرين الذين تحملوا من أجـــل بلدهم ما يستدعى هذه الرعاية .

لـذلك اتجه الـرأى الى سن تشريع مؤقت للمواطنين الـذين اضطرتهم ظروف العدوان الى الهجرة من منطقة القناة وسيناء ، سواء كانوا من بين من دبرت الدولة هجرتهم أو ممن هاجروا من تلقاء أنفسهم تحت ضغط هذه الظروف ، يكفل تحديد أجرة الأماكن التى يشغلونها فى الجهات التى لا يسرى عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ على أسس عادلة ، كما يؤمن بقاء المستأجر فى العين المؤجرة رغم انتهاء مدة العقد ، وقد صدر لذلك القانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٧١ فى شأن ايجـار الأماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات (٩) •

١٦٣ ــ أحكـام القـانون رقم ١٩٧١/٨٩ بشأن الأمـاكن التى يشغلها المهاجرون فى غير الجهات الخاضعة للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ــ
تنص المادة الأولى من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن تسرى أحكام هذا القانون على الأماكن التى يشغلها المهاجرون من منطقة سيناء والقنـاة بعد عدوان سنة ١٩٦٧ فى الجهات التى لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ والتى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص •

وقد تناول هذا القانون حكمين أساسيين : الأول خاص بتحـديد أجرة مساكن المهاجرين فى القرى المشار اليها ، والثانى خاص بامتداد مدة اجارة هذه المساكن امتدادا قانونيا وفقـا للمادة ٢٣ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ •

١٦٤ ــ تحديد أجرة مساكن المهاجرين وفقا للقانون ١٩٧١/٨٩ ــ
فرق القانون رقم ١٩٧١/٨٩ فيمـا يتعلق بتحديد أجرة المساكن التى لجأ اليها المهاجرون فى القرى التى يسرى عليها هـذا القـانون بين الأماكن التى أنشئت قبل ٣١ مايو سنة ١٩٦٧ وتلك التى أنشئت بعـد هذا التاريخ •

---

(٩) منشور فى الجريدة الرسمية العدد ٤٣ فى ٢٨ اكتوبر سنة ١٩٧١

فبالنسبة الى الأولى جعل أجرتها هى أجرة المثل السائدة حتى ٣١ مايو ١٩٦٧ • وبالنسبة الى الأخرى أجرى عليها قواعد تقدير الأجرة المنصوص عليها فى القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (المادة الثانية من القانون ١٩٧١/٨٩) ، وناط هذا التقدير بلجنة أو أكثر تشكل بكل محافظة من ثلاثة أعضاء يكون من بينهم مهندسان وعضو يرشحه الاتحاد الاشتراكى العربى ، ويصدر بتشكيل هذه اللجان والقواعد والاجراءات التى تنظم أعمالها قرار من المحافظ المختص (المادة ٣) •

وتكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن فيها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد • ويكون الطعن فى هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة (المادة ١/٤ و ٢) •

وتسرى الأجرة المقدرة على العلاقات القائمة وقت العمل بهذا القانون أى من ٢٨ أكتوبر ١٩٧١ ، ولا يجوز المطالبة بفرق الأجرة عن المدة السابقة على أول الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون (المادة ٣/٤) •

١٦٥ ـ الامتداد القانونى للايجارات لصالح المهاجرين ـ تنص المادة ٥ من القانون رقم ١٩٧١/٨٩ على أن لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المشار اليه •

ومؤدى ذلك تطبيق أحكام الامتداد القانونى التى نصت عليها المادة ٢٣ المشار اليها ، بما تضمنته من أسباب تجيز وضع حد لهذا الامتداد وتخول المؤجر طلب الاخلاء ، فتراجع فى ذلك نبذة ١٦٦ وما بعدها •

١٦٥ مكرر — تخصيص هذا القانون وتوقيته — صدر هذا القانون فى سنة ١٩٧١ رعاية للمهاجرين بعد العدوان الاسرائيلى الذى حدث فى سنة ١٩٦٧ فى منطقة سيناء والقناة الذين كانوا وقت صدوره شاغلين أماكن فى جهات لا يسرى عليها الباب الأول من القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فهو من هذه الناحية قانون خاص بشاغلى تلك الأماكن فى تاريخ صدوره ، فتسرى أحكامه — سواء ما تعلق منها بتحديد الأجرة أو بالامتداد القانونى — على تلك الأماكن طالما ظل شاغلوها المذكورون فى شغلها • فاذا أخلى أحدهم بعد صدور ذلك القانون المكان الذى كان يشغله وقت صدوره ، انحسر سلطان القانون المذكور عن هذا المكان واسترد المالك حريته فى تحديد الأجرة وفى عدم التقيد بالامتداد القانونى (١٠) •

هذا هو مؤدى تخصيص القانون ١٩٧١/٨٩ وتوقيته ، أما طالما ظل المهاجر شاغلا المكان الذى استأجره والذى انطبق عليه حكم القانون ١٩٧١/٨٩ فانه يحق له أن يتمسك بأحكام هذا القانون طالما لم يصدر قانون بالغائه أو بانهاء العمل به ، ذلك أن نصوص هذا القانون لم تتضمن توقيتا لأحكامه بزوال آثار العدوان كما نص على ذلك فى القانون ١٩٦٩/٧٦ المعدل بالقانون ١٩٧٠/٤٨ — بالرغم من أن تلك الآثار كانت هى الباعثة على اصداره — فيستمر العمل به طالما لم يصدر قانون بالغائه خلافا لما سيجىء بشأن القانون ١٩٦٩/٧٦ (١١) •

---

(١٠) فى هذا المعنى محمد عزمى البكرى الجزء الاول سنة ١٩٨٢ نبذة ٤١ ص ٥٣ •

(١١) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٩٣ •

الفصـــل الثـــانى

تقييد حق المؤجر فى انهاء العقد واخراج المستأجر
وقصره فى القانون الحالى على ايجار الأماكن غير المفروشة

١٦٦ ــ النص على مبدأ التقييد وأثره ــ نصت المـــادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ على أنه لا يجوز للمؤجـــر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد أسباب معينة حددتها المادة هى : (أ) عدم وفاء المستأجر بالأجـــرة ، (ب) النزول عن الايجـــار أو التأجير من الباطن دون اذن كتـــابى من المالك ، (ج) اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الإيجـــار المعقولة ، (د) وجود خلل بالمكـــان المؤجـــر يجعله آيلا للســـقوط ، (هـ) الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع • ونصت المادة الثالثة من القانون المذكور ذاته على أنه يجـــوز للمؤجر استثناء مما تقدم طلب اخلاء العين المؤجرة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، ثم رأى المشرع فى سنة ١٩٦٥ حذف بعض هذه الأسباب ، فأصدر القانون رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٥ بالغاء الفقرة هـ من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ وهى الخاصة بالرغبة فى هدم المكان لاعادة بنائه بشكل أوسع ، وكذلك المادة الثالثة الخاصة بالاخلاء للضرورة الملجئة •

ثم أخذ المشرع بذلك أيضا فى المادة ٢٣ من القـــانون ٥٢/١٩٦٩ بعد أن استبعد منها الاخلاء بسبب وجود خلل بالمكان المؤجر اكتفـــاء بالأحكام التى أوردها فى الباب الثـــانى من القانون فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط ، حيث نص فى المادة ٢٣ على أنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق

عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية » ، فهو بعـــد أن قصر بذلك فى صدر هذه المادة الامتداد القانونى على ايجار الأماكن غير المفروشة ، جاء فى بقية نصها قاصرا مسوغات طلب الاخلاء حتى بعد انتهاء مدة الاجارة المتفق عليها على ثلاثة الأسباب الأولى فقط من الأسباب التى كانت واردة فى المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ وهى : (١) عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، (٢) النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، (٣) اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط العقد المعقولة •

وقد نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى المادة ٣١ منه على الامتداد القانونى المذكور وعلى أسباب الاخلاء التى كانت تنص عليها المـــادة ٢٣ من القانون رقم ٥٢/١٩٦٩ مع بعض تعديلات سنعرض لها فيمـــا يلى وأهمها اضافة سبب جديد هو استعمال المستأجر المكان المؤجر أو سماحه باستعماله بطريقة ضـــارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منـــافية للآداب العامة وثبوت ذلك بحكم قضائى نهائى (١) •

وكذلك أعاد رخصة الاخلاء بسبب الرغبة فى هدم المكان لاعـــادة بنائه بشكل أوسع التى كانت مقررة فى القانون ١٢١/١٩٤٧ وألغيت بالقانون رقم ٢٤/١٩٦٥ مع تقييدها ببعض القيود ، حيث نص القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ على هذه الرخصة لا فى المادة ٣١ المذكورة ، بل فى المواد ٤٩ وما بعدها التى تكون الفصل الأول من الباب الثانى الذى جمع فيه هذا القانون بين هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها •

ثم جاء القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ بتعـــديل جديد فى هـــذا الشأن

---

(١) انظر النص الكامل للمـــادة ٣١ المشار اليها فيمـــا سيجىء فى نبذة ١٧٣ .

ضمنه المادة ١٨ منه حيث أضاف فيهـا الى أسباب الاخـلاء الهـدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخـلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وهو السبب الذى كان منصوصا عليـه فى المـواد ٥٥ وما بعدها من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ثم أسقط النص على الاخـلاء بسبب اسـتعمال المستأجر العين المؤجـرة استعمالا يخـالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها واكتفى فى هذا الشأن بالاخلاء بسبب استعمال العين استعمالا مقلقا للراحة أو ضارا بسلامة المبنى أو الصحة العـامة أو فى أغراض منافية للآداب العـامة بشرط ثبوت أى من هذه الأسباب الأخيرة بحكم قضائى نهائى (٢) •

وسنعرض فيمـا يلى لأسباب الاخـلاء المذكورة مع ابراز أهم التعديلات التى أدخلت عليها بالقانون رقم ١٩٨١/١٣٦ •

وقد سلبت هذه النصوص المؤجر حقه فى اخراج المستأجر بعـد انتهاء مدة العقد سواء كانت تلك المدة هى مدته الأصلية أو الممتدة وفقا لأحكام العقد أو المجـددة الا اذا استطاع المؤجر أن يتمسك بأحـد الأسباب سالفة الذكر التى تجيز له استعمال هذا الحق ، فأصبح يجوز للمستأجر أن يبقى فى العين المؤجرة مادام قائما بالتزاماته الى أن يصدر قانون آخر يرد للمؤجر حقه فى اخراج المستأجر • ولا يثبت هذا الحق الا للمستأجر الذى يشغل العين بمقتضى عقد ايجار صحيح ويقـوم بوفاء التزاماته الناشئة من ذلك العقد (٣) ، بما فيهـا الالتزامات التى

---

(٢) انظر النص الكامل للمادة ١٨ المشار اليها فيما سيجىء فى نبذة ١٧٣ .

(٣) انظر فاضل حبشى ص ٢٧٦ وما بعدها . ويستفيد من هذا الامتداد القانونى المستأجر ولو كان مستأجر من الدائن المرتهن وانقضى الرهن فيتمسك المستأجر بالامتداد القانونى ضد المالك الذى كان رهن ملكه للدائن (نقض مدنى ٢٨ أكتوبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٨٦٠ سنة ٥٠ ق) وكذلك المستأجر من الحارس القضائى يتمسك بالامتـداد القانونى قبل المالك بعد انتهـاء الحراسة نقض مدنى ٢٤ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٤٩ سنة ٥٠ ق .

يرتبها قانون ايجار الأماكن فى ذمة المستأجر باعتباره مرتبطا بعقد ايجار ، كالالتزام بعدم احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد والتزام المستأجر المنقول من بلد باخلاء مسكنه فى هذا البلد الخ (٤)، لأنه اذا لم يكن شاغل العين حاصلا على عقد ايجار صحيح فان قانون ايجار الأماكن لا يسرى عليه (٥) ، واذا لم يوف بشىء من التزاماته المذكورة فان القانون يعتبر ذلك مسوغا لاخلائه من العين بناء على طلب المؤجر (٦) .

ولا يعتبر بقاؤه فى العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية (٧) تجديدا ضمنيا للعقد (٨)، ولا امتدادا اتفاقيا بناء على النص الوارد فى العقد (٨مكرر) ، وانما يعتبر العقد بعد انتهاء تلك المدة ممتدا بقوة القانون (٩) ، بنفس شروطه الأصلية (١٠) .

---

(٤) انظر ما سيجىء فى نبذة ٢٠٧ .
(٥) راجع ما تقدم فى نبذة ٧ .
(٦) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٤ وما بعدها .

(٧) سواء فى ذلك مدته الاصلية المتفق عليها فى العقد او المدة التى تجدد لها العقد تجديداً ضمنيا أو التى امتد اليها امتدادا اتفاقيا أى بموجب شرط خاص بذلك فى العقد .

(٨) وقد حكم بذلك حتى فى ظل القانون رقم ٤ لسنة ١٩٢١ الذى كان قد صدر فى أعقاب الحرب العالمية الاولى لتنظيم ايجار الاماكن (انظر استئناف ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحاماة ٨ — ٤٨٢ — ٣١٣) .

(٨مكرر) نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ فى الطعن رقم ٤٢/٢١٣ ق مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، و ٢ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، و ٢١ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، و ٢٠ يونيه ١٩٧٩ المجموعة ذاتها ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ .

(٩) نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٧٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ ، وقد جاء فيه أن الامتداد القانونى يقع بمجرد انتهاء مدة العقد الاتفاقية الاصلية ، عمران ص ٣١ ، فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٥ يونيه ١٩٥٩ مجموعة أحكام النقض ١٠ — ٥١٤ — ٧٨ وقد جاء فيه أن الأوامر العسكرية والتشريعات الاستثنائية الصادرة فى شأن الاماكن المبنية المؤجرة للسكنى ولغيرها من الاغراض قد قيدت نصوص القانون المدنى =

= الخاصة بانتهاء مدة الايجار وما ترتبه من انقضاء حقوق المستأجر فى البقاء بالعين المؤجرة وجعلت عقود الايجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى مدة غير محدودة وأصبح لمستأجرى المساكن والمحلات المعدة لاغراض تجارية أو صناعية الحق فى البقاء والاستمرار بقوة القانون فى الاعيان المؤجرة اليهم بناء على عقود الايجار .

وأنظر فى التكييف القانونى للعلاقة الايجارية التى يلحقها الامتداد القانونى وهل هى علاقة عقدية أو علاقة قانونية أو شبه عقدية الطبعة السابعة من هذا الكتاب ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٥٤٠ وما بعدها وراجع فاضل حبشى ص ١٤٥ وما بعدها .

وقارن مصر الابتدائية ١٠ نوفمبر ١٩٤٩ المحاماة ٢٩ — ٧٩٣ — ٤٣١ وقد جاء فيه « أن مفهوم نص المادة الثانية المذكورة ومدلوله أن القانون قد مد جميع العقود ولم يجعل لنهايتها موعدا ، فمادام المستأجر قائما بما أوجبه عليه القانون فهو باق فى العين المؤجرة مهما طال الامد ومادام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قائما وساريا . ومن ثم فقد أصبحت العقود لا تتجدد من مدة لاخرى بل تمتد امتدادا قانونيا ، والقول بأن العقود المجددة لمدة أخرى لعدم قيام المؤجر بابداء رغبته فى انهائها وفى عدم تجديدها هو قول لا يحالفه التوفيق ويجانبه الصواب اذ لا يقبل أن يطالب القانون المؤجر بابداء رغبته فى عدم تجديد العقود عند انتهاء مدتها المقررة بها والا تجدد لمدة أخرى ، فى الوقت الذى يحرم عليه فيه المطالبة بفسخها وانهائها واخلاء المستأجر من العين المؤجرة » . وفى هذا المعنى أيضا مصر الوطنية فى القضية رقم ٥٠٩٧ سنة ١٩٤٨ ، وأيضا مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر وقد أورد نص الحيثية السابقة ثم اضاف اليها قوله : « كما وأن عدم التنبيه فى الظروف الحاضرة التى جرى فيها العمل على عدم ارسال مثل هذا التنبيه لعدم فائدته المباشرة لا يستفاد منه قبول المؤجر امتداد الايجار ، ذلك القبول اللازم ليتم الامتداد الاتفاقى » . انظر أيضا الاحكام المشار اليها فى المبحث الثالث من الفصل الاول من الباب الرابع وهى المتعلقة بالطعن فى الاحكام .

انظر أيضا فى هذا المعنى الاخير احكام النقض المشار اليها فى الموضع آنف الذكر وبخاصة نقض مدنى ١٠ نوفمبر ١٩٦٦ مجموعة أحكام النقض ٢٧ — ١٥٦٣ — ٢٩٣ الذى ذهب الى أن الامتداد القانونى يتحقق بمجرد انتهاء مدة العقد الاصلية ولو كان العقد ينص على انه يمتد لمدة أخرى معينة اذا لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم رغبته فى الامتداد .

ونرى ، خلافا لما ارتأينا فى طبعة سابقة ، ان هذا الرأى الاخير محل نظر ، وذلك لان المشرع لم يهدر فى قانون ايجار الاماكن ركن المدة فى عقد الايجار ، ولم يبطل أثر اتفاق الطرفين فيه على مدة معينة او غير معينة ، أيا كانت طريقة تعيين الطرفين تلك المدة فى العقد ، سواء كانت مدة معينة =

= ينقضى بانتهائها العقد ، أم كانت مدة معينة قابلة للامتداد الى مدد اخرى معينة ما لم يخطر احد الطرفين الاخر فى الميعاد المحدد فى العقد بعدم رغبته فى الامتداد ، أم جعلا مدة العقد غير معينة وحينئذ يعتبر العقد منعقداً للفترة المعينة لدفع الاجرة ، أم تركا العقد يتجدد ضمنيا بعد انتهاء مدته الاتفاقية حيث يعتبر تجديده أيضا للفترة المعينة لدفع الاجرة . وفى هاتين الحالتين الاخيرتين يمتد العقد من فترة الى اخرى ما لم يخطر أحـد الطرفين الاخر فى المواعيـد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى برغبتـه فى آنهاء العقد . وقد قررت محكمة النقض أنه فيما عدا حكم الامتداد القانونى آلذى نصت عليه قوانين ايجار الاماكن تظل لعقد الايجار طبيعته من حيث كونه من العقود المستمرة ، المدة ركن من اركانه ، وان غدت غير محدودة لامتدادها بحكم القانون بعد انتهـاء مدة العقد (نقض مدنى ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجمـوعة أحكام النقض ٢٤ — ٤٩٠ — ٨٧ ، وأيضا ٢٧ مارس ١٩٧٣ مجموعة احكام النقض ٢٤ — ٤٩٩ — ٨٨ وراجع ما سيجىء فى شأن الطعن فى الاحكام فى الباب الرابع) .

فقد جعل المشرع مدة العقد الاتفاقية ملزمة لكلا الطرفين ، فلا يجوز لايهما أن ينهى العقد بارادته المنفردة قبل انقضاء مدته . وكان الاصل ان لكل من الطرفين أن ينهى العقد بمجرد انقضاء مدته ، فيجوز للمؤجر طلب اخلاء العين ويجوز للمستأجر تركها ، ولكن قانون ايجـار الاماكن سلب المؤجر حق طلب اخلاء العين بعد انتهاء مدة العقد الآ فى حالات معينة نص عليها ، ولم يسلب المستأجر حق تركها بعد انتهاء مدة العقد ، فنشأ بذلك فرق بين مركز المستأجر فى أثناء مدة العقد الاتفاقية وبين مركزه بعد انتهاء هذه المدة وأثناء شغله العين بموجب القانون الخاص الذى سلب المؤجـر حق طلب الاخلاء الا فى حالات معينة . اذ بينما كان المستاجر ملزما بتنفيذ أحكام عقد الايجار طوال مدته الاتفاقية قد صار بعد انتهاء هذه المدة اذا بقى شاغلا العين بمقتضى الامتداد القانونى الذى قرره قانون ايجار الاماكن حرا فى التحلل من هذا العقد وفى اخلاء العين المؤجرة فى اى وقت يشـاء بشرط الاخطار فى الميعاد الذى حدده القانون .

ولذلك كان من المتعين التمييز بين العـلاقة الايجارية فى اثنـاء مدة العقد الاتفاقية أيا كانت طريقة تعيينها وأيا كانت طريقة انهائها والعلاقة الايجارية الممتدة امتدادا قانونيا بعد انتهاء تلك المدة الاتفاقية .

ولهذه التفرقة أهمية عملية كبيرة ، حيث تترتب عليها ثمار أخرى كثيرة ، من بينها ما يلى :

١ — اذا ارتضى المؤجر فى عقد الايجار أجرة دون الاجرة القانونية ، فانه يظل ملتزما بها طوال مدة العقد الاتفاقية بناء على أن العقد شريعـة المتعاقدين ، ولا يجوز له طلب رفعها الى الاجرة القانونية الا بعد انتهـاء مدة العقد الاتفاقية اذا ظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على حكم الامتداد القانونى حيث يجوز حينئذ للمؤجر أن يتحلل من اتفاقه على اجرة =

= أقل من الاجرة القانونية (راجع ما تقدم فى نبذة ١٠٤) .

٢ — اذا توفى المستأجر ، فان كانت وفاته فى أثناء مدة العقد الاتفاقية (ويشمل ذلك المدة المجددة صراحة أو ضمنا والمدة الممتدة امتدادا اتفاقيا طبقا لأحكام العقد) انتقل حقه فى الاجارة الى ورثته الشرعيين طبقا للقواعد العامة اى حسب الفريضة الشرعية ، ويستوى فى ذلك ورثته المقيمون معه وغير المقيمين . اما ان حدثت وفاته بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وأثناء شغله العين المؤجرة بمقتضى أحكام الامتداد القانونى ، فلا ينتقل حقه الى ورثته بصفتهم هذه بل الى من كانوا يقيمون معه حتى الوفاة ، ولو من غير ورثته وبشروط معينة نصت عليها المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ (راجع نبذة ١٣٨) ولا ينتقل الى الورثة الا فى الحالة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٩ سالفة الذكر ، ويختلف تبعا لذلك من توجه اليهم دعوى الاخلاء (راجع نبذة ١٤٦) .

٣ — اذا كفل المستأجر كفيل قبل صدور التشريع الذى قرر الامتداد القانونى ، فان كفالته تضمن أجرة مدة العقد الاتفاقية فقط ، أما الاجرة التى تستحق فى ذمة المستأجر الذى يظل شاغلا العين المؤجرة بعد انتهاء تلك المدة وبمقتضى أحكام الامتداد القانونى ، فلا يضمنها الكفيل .

٤ — اذا الغى النص الاستثنائى الذى يقرر الامتداد القانونى ، فان تم ذلك فى أثناء مدة العقد الاتفاقية ، فتستمر العلاقة التأجيرية الى حين انتهاء هذه المدة ولا يجوز للمؤجر اخلاء المستأجر قبل نهايتها ، أما ان تم الإلغاء بعد أن كانت المدة الاتفاقية قد انتهت ، فيجوز للمؤجر طلب الاخلاء فورا ما لم يعين قانون الالغاء مهلة معينة .

٥ — وفى ظل القانون ١٩٤٧/١٢١ كانت المادة ٣ منه تشترط فى استعمال المؤجر حقه فى اخلاء العين المؤجرة للضرورة الملجئة ان يكون ذلك بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية أو التى صار امتداده اليها وفقا لاحكامه ، اى فى اثناء شغل المستأجر العين بمقتضى أحكام الامتداد القانونى ، وكذلك اجمع الفقه والقضاء على ان استعمال المالك رخصة الاخلاء لهدم العين المؤجرة واعادة بنائها بشكل أوسع لا يجوز فى اثناء سريان مدة العقد الاتفاقية وانما يجوز فقط بالنسبة للمستأجر شاغل العين بمقتضى احكام الامتداد القانونى (انظر أيضا ما سيجىء فى شأن الطعن فى الاحكام فى الباب الرابع) .

لكل هذه الفروق العملية يتعين التميز دائما بين ما اذا كان العقد قد انتهت مدته الاتفاقية الاصلية وامتنع تجديده أو امتداده امتدادا اتفاقيا بحصول التنبيه من احد الطرفين على الاخر برغبته فى عدم التجديد أو فى عدم الامتداد الاتفاقى ، وما اذا كانت مدة العقد الاتفاقية لاتزال سارية .

ولا يصح أن يقال ان صدور قانون ايجار الأماكن الذى قرر الامتداد =

= القانونى للايجارات بعد انتهاء مددها الاتفاقية قد افقد التنبيه بالرغبة فى انهاء العقد القابل للامتداد امتداداً اتفاقيا فائدته طالمــا انه لن يترتب عليه امكان اخلاء المستأجر ، فصار قعود المؤجر عن التنبيه المذكور ليس دليــلا على قبوله الامتداد الاتفاقى بعد انقضاء مدة العقد الاصلية ، الامر الــذى يجعل الامتداد القانونى متحققا بمجرد انتهاء هذه المدة ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد الاتفاقى ، لا يصح أن يقال هذا لان صدور التشريع المذكور اذا كان قد افقد التنبيه المشار اليه فائدته المباشرة فى تمكين المؤجر من اخلاء المستاجر من العين المؤجرة لم يفقده الآثار الاخرى التى تقدم انها تترتب على التفرقة بين العلاقة الايجارية فى اثناء مدة العقد الاتفاقية او الممتدة امتدادا اتفاقيا والعلاقة التى تليها نتيجة للامتداد القانونى (فى هذا المعنى طنطا الابتــدائية برئاسة المستشار حنا حمــاية بتاريخ ٣٠ ابريل ١٩٦٩ فى القضية رقم ٨٦٩ سنة ١٩٦٨ كلى المؤيد بحــكم استئناف طنطا بتاريخ ١٣ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٩٩ سنة ٢٣ ق والوارد نصه فى الهــامش ١٥٣) . الامر الذى يجعل عدم التنبيه المشــار اليه ودلالته على قبــول الاستمرار فى الامتــداد الاتفاقى مازالت له ثمار عملية يمتنع معهــا القول بأن مدة العقد الاتفاقية القابلة للامتداد طبقا لأحكام العقد اصبحت بناء على التشريع الخاص القاضى بالامتداد القانونى تنتهى بمجرد انتهاء مدة العقــد الاصلية ودون حاجة الى تنبيه بالرغبة فى عدم الامتداد .

وقارن عكس ذلك فى قضــاء محكمة النقض المعروض فيما سيجىء فى الباب الرابع فى شأن الطعن فى الاحكام .

ولعله يمكن التوفيق بين مذهب محــكمة النقض المشــار اليه فى ذلك وبين الراى الذى قدمناه ، وذلك باعتبار تقرير المشرع الامتــداد القانونى مفقدا التنبيه بانهاء العقد المنصوص فيه على قابليته للامتداد مددا اخرى فائدته المباشرة فيما يتعلق بالعقود التى ابرمت فى ظل النصوص التى قررت الامتداد القانونى ، تأسيسا على علم العاقدين وقت ابرام العقد بان المــدة فيه خاضعة للامتداد القانونى . اما بالنســبة الى العقود التى ابرمت قبل صدور اول تشريع قرر الامتداد القانونى ، فلابد من اعتبار المتعاقدين فيها ملتزمين باحكام الامتداد الاتفاقى الواردة فيها وعدم سريان الامتداد القانونى عليها الا بعد انتهاء امتدادها الاتفاقى .

(١٠) فى هذا المعنى نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، شمال القاهرة الابتدائية (الدائرة السادسة المدنية الفرعية) ٢٤ مارس ١٩٧٣ فى القضية رقم ١٠١٢٢ سنة ١٩٧١ مدنى كلى وقد جاء فيه قوله « وحيث انه عما دفعت به الشركة بعد ذلك من ان النص الوارد بالعقد على التزام المستاجر بالعوائد قد انتهى بمضى السنوات الخمس الاولى من مدة نفاذ العقــد ، فهو مردود بدوره ، ذلك انه من المسلم به ان العقد متى كان صحيحا بين طرفيه ولم =

الا فيما يتعلق بمدته وأجرته ، فالمدة تمتد الى أجل غير مسمى وهـذه هى أهم خصيصة لهذا الامتداد القانونى • والأجرة المتفق عليها لا تعود تقيد المؤجر اذا كانت أقل من الأجرة القانونية ، فيتحلل المؤجر من هذا الاتفاق ويحق له أن يطالب بالأجرة القانونية (١١) •

ويستمر هذا الامتداد القانونى الى حين الغاء القانون الذى قضى به (١٢) • ولا ينقضى بموت المستأجر أثناء مدة ذلك الامتداد القانونى ، اذا ترك المستأجر فى العين المؤجرة مساكنين له من أقاربه حتى الدرجة الثالثة أو اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجـارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى وفقا للمادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (١٣)، ولا محل لاعمال شروط العقد المخالفة لذلك (١٣مكرر) ، وكـذلك لا ينتهى

= يكن ثمة مطاعن عليه ، فانه يمتد بذات شروطه ، خاصة وليس فى نصوصه ما يحول دون ذلك أو يؤيد دفاع الشركة فى هذا الشأن » .

وفى هذا المعنى ايضا عزمى البكرى جـ ١ نبذة ٤٧٣ ص ٤٣٦ .

(١١) نقض مدنى ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ ، نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٧٣٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ٢٠ يونيه ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٦٩٩ — ٣١٧ ، وفى هـذا المعنى السنهورى فى الوسيط جـ ٦ مجلد ٢ نبذة ٦٣٠ ص ١٠٥١ و ١٠٥٢ ، وانظر ما سيجىء فى نبذة ٢٠٩ فى المبحث الرابع من هذا الفصل .

(١٢) ويترتب على هـذا الامتداد القانونى لعقـد الايجار ثبوت حق المستاجر فى منفعة العين المؤجرة طوال مدة هذا الامتداد . فاذا نزعت ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة كان للمستاجر أن يطلب تعويضا عن حرمانه من هذا الحق ، ولا يعترض عليه فى ذلك بأن لا حق له فى تعويض نظـرا لانقضاء مدة عقـده الاتفاقية ، ذلك أنه انما يستحق التعويض لحرمانه من حقه فى المنفعة سواء كان هـذا الحق يستند الى اتفاق الطرفين على مدة الايجار أو الى نص القانون الذى قرر امتدادها (نقض مدنى ٢٥ يونيه ١٩٥٩ مجموعة احكام النقض ١٠ — ٢ — ٥١٤ — ٧٨) .

(١٣) نقض مدنى ٨ ديسـمبر ١٩٧٤ مجموعة احكام النقض ٢٥ — ١٣٦٩ — ٢٣٢ .

(١٣مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦١٤ سنة ٤٦ ق .

بهجرة المستأجر المصرى ومغادرته الديار المصرية نهائيا (١٤) .

ويترتب على اعتبار بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعد انقضاء مدة عقده امتدادا قانونيا لا تجديدا ضمنيا نتائج معينة ، منها أن حق المستأجر يصبح حقا لاصقا بشخصه فينتهى بوفاته ولا يوجد فى تركته وبالتالى لا يورث عنه ولا يجوز لورثته أن يتمسكوا به لمجرد كونهم وارثين له (١٥) ، وانما يجوز أن ينشأ لهم حق فى الاستمرار فى

---

(١٤) نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة أحكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(١٥) انظر هذه النتائج فى كتابنا فى شرح عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٧٤ ص ٧١٦ . ويلاحظ ان من نتائج الامتداد الاتفاقى بوجه عام أن التأمينات الضامنة للاجرة المتفق عليها عن المدة الاصلية تبقى ضامنة الاجرة التى تستحق عن مدة هذا الامتداد كلها ، سواء كانت تلك التأمينات مقدمة من المستأجر نفسه أو من كفيل . واذا كانت هذه النتيجة مستساغة فى حالة الامتداد الاتفاقى بالنسبة الى الكفيل باعتبار انه كفل عالما بأن العقد قابل للامتداد ، فانها ليست كذلك بالنسبة للامتداد القانونى الذى يفرضه تشريع جديد صادر بعد الاجارة والكفالة ، ويتعين القول فى هذه الحالة الاخيرة بانقضاء التزام الكفيل من الوقت الذى تنتهى فيه مدة العقد وتبدأ مدة الامتداد القانونى (قارن فى هذا المعنى استئناف مصر ٣٠ نوفمبر ١٩٢٧ المحاماة ٨ — ٣٨٢ — ٣١٣ وقد صدر هذا الحكم تطبيقا للتشريعات الاستثنائية التى صدرت فى أعقاب الحرب العالمية الاولى) .

فاذا كان العقد المبرم قبل صدور التشريع الاستثنائى الذى قرر الامتداد القانونى غير معين المدة ، فلا ينتهى التزام الكفيل الا اذا حصل تنبيه بانهاء العقد من أحد الطرفين الى الآخر . وهنا تظهر اهمية هذا التنبيه لانه وان كان لا يترتب عليه ثبوت حق للمؤجر فى اخلاء العين المؤجرة مادام التشريع الاستثنائى قائما ، فانه يفيد فى اعتبار العقد منتهيا وبالتالى فى وضع حد لالتزام الكفيل . واذا امتنع المستاجر فى هذه الحالة عن ارسال التنبيه المذكور ، جاز للكفيل مطالبته بذلك بدعوى يرفعها عليه ويدخل فيها المؤجر ليسمع الحكم بانتهاء مدة العقد الاتفاقية وبانتهاء الكفالة تبعا لها .

أما فى العقود المبرمة فى ظل التشريعات الاستثنائية ، فان الكفيل يكون عالما بأن مدة العقد ممتدة امتدادا قانونيا الى حين صدور تشريع يضع لها حدا ، فيعتبر قابلا امتداد كفالته طوال المدة التى يظل فيها المستأجر شاغلا العين المؤجرة . (فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٨٩ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٦١٠ — ١٢٢) .

الاجـــارة اذا أثبتوا أنهم كانوا مقيمين معـــه فى العين المؤجــرة لحين وفاته (١٥مكرر) ، وبوجه خاص أن التقنين المدنى الحالى الذى جـــار نافـــذا من ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ لا يسرى على العـــلاقة بين المؤجـــرين والمستأجرين الذين تربطهم عقود سابقة على ذلك التاريخ ولو كـــانت مدتها قد انقضت وأصبحت العقود ممتدة امتدادا قانونيا ، بل يستمر التقنين الملغى ساريا على هذه العلاقة الى أن يحدث انهاء العقد بنص قانونى جديد أو بحكم قضائى فى الحالات التى يجوز فيها ذلك (١٦) •

وظاهر أن لهذه المسألة أهمية عملية كبرى فيمـــا يتعلق بالتزامات المؤجر ، لما تقدم من أن التقنين المـــدنى الحالى قد أدخل على هـــذه الالتزامات تعديلا جوهريا زاد فى أعباء المؤجر • فيكون من مصلحة هذا الأخيـــر ومن حقه أن يتمسك بأحكـــام التقنين الملغى فى عـــلاقته مع المستأجرين منه بعقود سابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ ولو كانت مدتهـــا الأصلية قد انقضت ولو لم يبق المستأجر فى العين المؤجرة الا بناء على الامتداد القانونى الذى قضى به القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ •

ويثير ذلك فى العمل اشكالا فى حالة وجود عقد اجارة قديم سابق على العمل بالتقنين المدنى الحالى وممتد بقوة قانون ايجار الأماكن ، اذا أصبحت العين المؤجرة آيلة السقوط وأنذرت مصلحة التنظيم المـــالك باصلاحها ، فتراخى هـــذا فى الاصلاح لاجبار المستأجرين على اخـــلاء العين المؤجرة ، أفيجوز لهؤلاء مطـــالبته بالاصلاح مع أن عقـــودهم لا تلزمه وفقا للتقنين القديم باجراء آية مرمة أم لا يجوز لهم الا طلب الفسخ فيكون ذلك سببا فى حرمانهم من مزية الامتداد القانونى التى

(١٥مكرر) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق •

(١٦) فى هذا المعنى السنهورى ج ٦ نبذة ٦٣٠ و ٦٣١ ص ١٠٥١ .

منحهم اياها قانون ايجـار الأماكن ووسيلة لخلاص المؤجر من هـذا الامتداد ؟

والرأى عندى أن تحقيق الهدف الذى رمى اليه قانون ايجـار الأماكن وهو كفالة السكن للمستأجرين يقتضى عـدم السماح للمؤجر باكراه المستأجر من طرق ملتوية على اخلاء العين المؤجـرة ، وبالتالى يقتضى الزامه باجراء الترميمات لمنع سقوط البناء ولو كان القانون العام الذى أبرم العقد فى ظله لا يلزمه بذلك ، ويكون هذا الالتزام مفروضا عليه ضمنا بحكم التشريع الخاص بايجار الأماكن •

غير أنه يلاحظ أن هذه الترميمات مع أنها لازمة لصيانة العين ومع أن الأصل فيها أنها تتم لمصلحة المؤجر ولا يجوز لهذا أن يحمل المستأجر فى مقابلها زيادة فى الأجرة ، فانها فى هذه الحالة تعود على المسـتأجر بفائدة محققة من حيث انها تسمح له بالاحتفاظ بمزية الامتداد القانونى التى تقدمت الاشارة اليهـا • وهى فى الظروف الحالية من حيث أزمة المساكن تعتبر مزية ذات قيمة مالية كبرى ، فيكون حكم هذه الاصلاحات حكم الاصلاحات الضرورية التى تعود على المستأجر بزيادة فى المنفعة وتخول المؤجـر الحق فى زيادة الأجرة زيادة تخضع لرقابة المحـكمة وتقديرها (١٧) •

١٦٧ — مدى تعلق هـذا التقييد بالنظـام العـام وجواز نزول المستأجر عنه — ويعتبر هذا الامتداد القانونى للعقد مقررا لحل أزمة المساكن بوجه عام ولمصلحة المستأجر ، فهو يتعلق بالنظام العـام من حيث انه يوفر لطبقة المستأجرين الحماية ضد عسف المؤجرين ، فلا يجيز للمؤجر انهاء العقد فى أى وقت مادام الامتداد القانونى قائما الا لأحد المسوغات التى نص عليها القانون ولا يجيز فى عقود الايجار الجديدة

---

(١٧) راجع ما تقدم فى نبذة ٢٩ .

التى تبرم بعـد صدور التشريع الخاص الذى فرض هذا الامتـداد القانونى الاتفاق على عدم سريان هذا الامتداد عليها عند انتهاء المـدة المتفق عليهـا فيها (١٨) ، ويقع هـذا الاتفاق ذلك باطلا (١٨مكرر) ،

---

(١٨) السنهورى فى الوسيط جـ٦ المجلد الثانى نبذة ٦٢٨ ص ١٠٤٩ ، فاضل حبشى فى رسالته ص ٧٨ و ٧٩ ، لبيب شنب ص ٤٤٨ ، عبد الناصر توفيق العطار نبذة ١٨٣ ص ٥٦٢ . البكرى جـ ١ ص ٤٣٧ . وفى هذا المعنى الإسكندرية المختلطة ٢٨ نوفمبر ١٩٤٦ (٥٩ ص ٥٤) وقد جاء فيه أنه لايجوز للمالك فى ظل قانون ايجار الاماكن الحالى أن يطلب اخلاء العين المؤجرة لمجرد انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ولو كان العقد قد ابرم بعـد صدور الامر العسكرى رقم ٣١٥ وكان العاقدان على بينة من صدور هذا الامر وأحكامه .

ومؤدى ذلك أنه اذا كان المالك لديه شقة خالية مستغنى عنها الى حين ولكنه يتوقع أن يحتاج اليها بعد زمن معين كما اذا كان هناك موعد مضروب لزواج ابنه الذى يزمع الاقامة مع عروسه فى هذه الشقة ، فلا يستطيع المالك أن يؤجر الشقة الى آخر وان يشترط عليه اخلاءها فى الميعاد المعين لزواج ابنه اذ أن هذا الشرط يكون باطلا ولا يجبر المستأجر على الاخلاء فى الميعاد المتفق عليه . واذن تقتضى المالك مصلحته أن يترك الشقة خالية دون ايجار الى أن يشغلها ابنه . ولا شك فى أن فى ذلك مضيعة للمنافع ومخالفة لحكمة التشريع الخاص التى ترمى الى تفريج أزمة المساكن ومساسا الى حد مـا بالمصلحة العامة ، ولكن هذا المساس البسيط لا يقاس الى جانب المصلحة العامة الكبرى التى رمى المشرع الى تحقيقها من وراء ابطال الاتفاق فى عقد الايجار على عدم سريان الامتداد القانونى عليه ، كما أن المشرع لم يعتبـر هذا المساس البسيط بالمصلحة العامة كافيا لتغليب هذه المصلحة على مصلحة المالك ، فسمح للاخير باحتجاز المسكن خاليا الى أن يستعمله بنفسه أو بأحد أولاده ولم يلزمه بتأجيره ، كما فعل فى حالة المسكن المعد للاستغلال اذا رفض صاحبه أن يؤجره بالاجرة القانونية (انظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٩) .

وقد فرق الحكم المشار اليه اعلاه بين الاجارة بقصد السكن المستقر وبين الاجارة بقصد التصييف ، وقصر الامتـداد القانونى على الاولى دون الثانية لان امتداد الاولى هو الذى يحقق حكمة التشريع الخاص ويحول دون غلاء المساكن . أما امتداد الثانية فبالعكس من ذلك يزيد أزمة المساكن تفاقما اذ يغلب مصلحة المستأجر الثانوية فى التصييف على مصلحة المستأجر الاصلى الذى استأجر المكان باعتبـاره مسكنا أصليا له يقيم فيـه بصفة مستقرة ولا يؤجره الا بصفة عابرة ، وهى تفرقة فى محلها .

(١٨مكرر) نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه تطبيقا لذلك أن النص فى العقد على انتهاء الاجارة بانتهاء عمل المستأجر فى مصر يقع باطلا لمخالفته قاعدة تتعلق بالنظام العام .

والى هذا الحد ينتهى تعلق هذا الحكم بالنظام العـــام (١٩) • ولذلك يعتبر النص في العقد على انتهائه بانتهاء عمل المستأجر فى مصر نصـــا باطلا بطلانا مطلقا (١٩مكرر) ولا يكون ثمة محل لاعمال المادتين ٥٦٣ و ٥٩٩ مدنى (١٩مكررثان) (نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق) •

وأما بعد أن يكون العقد قد أبرم وأصبح المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة محصنا بالحماية التى خوله القانون اياها ، فيكون قد كسب حقا فى أن تمتد اجارته الى أجل غير مسمى ، ويكون هــذا الحق خاصا به داخلا فى ذمته ، فيجوز له أن يتصرف فيه وأن ينزل عنه مادامت ارادته صارت فى ظل حماية القانون حرة بعيدة عن الضغط الذى كان يفرض وقوعها تحته بسبب أزمة المساكن (٢٠) • فيسرى هذا النزول فى حقـــه ويلزم بالاخلاء فى الميعاد الذى حدده ، واذا استمر بعد ذلك شـــاغلا العين فـــلا يفترض تجـــديد الايجار تجـــديدا ضـــمنيا ، ما لم يثبت العكس (٢١) •

ويجوز أن يكون نزول المستأجر عن هذه المزية بناء على رغبته هو فى ذلك لمصلحة خاصة به (٢١مكرر) ، وحينئـــذ يغلب أن يتم هـــذا

---

(١٩) انظر ايضا ما سيجىء فى نبذة ١٦٩ •

(١٩مكرر) نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٠٧ سنة ٥٠ ق •

(١٩مكررثان) نقض مدنى ٢٥ اكتـــوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق •

(٢٠) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٧٩ ، قارن عكس ذلك السنهورى فى الوسيط جـ ٦ المجلد الثانى نبذة ٦٢٨ ص ١٠٤٩ •

(٢١) نقض مدنى ٢٤ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٩٢٧ — ١٧٢ • وفى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٧٩ ، البكرى جـ ١ ص ٤٣٧ وقارن عكس ذلك السنهورى جـ ٦ ص ١٠٤٦ •

(٢١مكرر) وقد يكون نزوله عن هذه المزية لقاء بدل خلو يتقاضاه من المؤجر وهو أمر جائز له وان كان محرما على المؤجر أن يتقاضى مثل هـــذا البدل ولا يقع تحت التأثيم المقرر لتقاضى المؤجـــر بدل اخـــلاء (انظر نقض جنائى ٥ نوفمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٣٥ سنة ٥١ ق مشار اليه آنفا فى ص ٣٥٣ هامش ٢١٣ مكرر) •

النزول بارادة المستأجر المنفردة، أى باعلان رغبته هذه الى المؤجر • وقد نصت المادة ١٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ على أنه يجب على المستأجر أو المستأجر من الباطن الذى يرغب فى اخلاء المكان المؤجر مراعاة مواعيد التنبيه المنصوص عليها فى المادتين ٣٨٣ من القانون المدنى الوطنى و ٤٦٨ من القانون المختلط • ويلاحظ أن هذه المواعيد المنصوص عليها فى التقنينين الملغيين هى التى يجب مراعاتها فى جميع العقود السابقة على ١٥ أكتوبر ١٩٤٩ • أما العقود اللاحقة فتسرى فى شأنها المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى جديد المقابلة للمادتين المذكورتين • واذا كان القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ والقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ لم يوردا مقابلا لنص المادة ١٣ من قانون سنة ١٩٤٧ ، فان ذلك لا يمنع من وجوب التزام حكمها ، لأنه لا يعدو أن يكون تطبيقا للقواعد العامة فى عقد الايجار التى توجب على من يرغب فى انهاء عقده عند حلول أجل يجيز له ذلك أن يعلن رغبته هذه الى الطرف الآخر فى الميعاد القانونى (٢٢) •

ويجوز أن يكون نزول المستأجر عن المزية سالفة الذكر لمصلحة المؤجر ، وفى هذه الحالة يكون النزول باتفاق يتم بين الطرفين ويتعهد فيه المستأجر باخلاء المكان المؤجر فى ميعاد معين ، فيكون هذا التعهد ملزما له (٢٣) ، وتنتهى العلاقة التأجيرية بينهما بحلول الميعاد المذكور

---

(٢٢) أنظر كتابنا فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار ط ٤ سنة ١٩٨٥ نبذة ٢٦٢ ص ٦٨٢ و ٢٦٥ ص ٦٨٩ ، البكرى ج ١ ص ٤٣٨ . وفى هذا المعنى نقض مدنى ٢٧ فبراير ١٩٧٣ فى الطعنين رقمى ٢٦٥ و ٣٠٧ سنة ٤١ ق ، وايضا ٢١ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٨١ سنة ٤٨ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٩٠ — ١٦٥ .

(٢٣) قارن فى هذا المعنى مصر ٢٣ أبريل ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٧٢٦ — ٥١١ ، الاسكندرية المختلطة ٢١ فبراير ١٩٤٦ (٥٨ ص ٥٧) ، استئناف مختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ (٦٠ ص ١٤٨) . وانظر فى هذا المعنى مناقشات مجلس الامة لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ المنشورة فى مجلة المحاماة سنة ٤٩ العددان السابع والثامن ص ١٢٥ .

ويصبح المستأجر بعد ذلك شاغلا المكان دون سند ويجوز الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة للحكم بطرده (٢٤) •

ويجوز أن يحصل التنازل عن الامتداد القانونى ضمنا بعدم التمسك به أمام محكمة الموضوع فى دعوى اخلاء ، وحينئذ لا يجوز التمسك بالامتداد القانونى لأول مرة أمام محكمة النقض (٢٥) •

واذا تعدد المستأجرون ولو كان تعددهم نتيجة النيابة القانونية التى تفرض فى أحدهم عن الآخرين عند ابرام عقد الايجار ، كما هو شأن المساكنين للمستأجر وقت الاجارة كزوجه وأولاده ، فان النزول الذى يصدر من أحدهم لا يسرى فى حق الآخرين (٢٦) •

ويمكن أن يقال بالعكس من ذلك أن النيابة المفترضة القانونية التى تقوم وقت ابرام العقد بسبب المساكنة تستمر طوال مدة العقد مادام الأصيل أو الأصلاء (أى المساكنين) قد تمسكوا بها ، فيسرى نزول المستأجر النائب عن غيره فى حق من ناب عنهم ، ويسرى فى حقهم حكم الاخلاء الذى يصدر ضده (٢٧) ، ولكن لا تفرض عليهم تلك النيابة اذا لم يكونوا قد تمسكوا بها ، فلا تجوز مطالبتهم بالأجرة أو غيرها من التزامات المستأجر ، ولا يحسب شغلهم المكان مع المستأجر احتجازا له مما ينطبق عليه حكم المادة ٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (٢٨) •

---

(٢٤) استئناف مختلط ١٦ يونيه ١٩٤٨ (٦٠ ص ١٤٨) . راجع ماتقدم فى نبذة ٥٠ وما بعدها عن قضاء محكمة النقض الحديث فى هذا الشأن ص ٣٠٦ وما بعدها .

(٢٥) فى هذا المعنى نقض تونسى (محكمة التعقيب) قرار رقم ٩٧٣٩ بتاريخ ١٩ فبراير ١٩٧٤ ، نشرة محكمة التعقيب القسم المدنى لعام ١٩٧٤ ج ١ ص ١٥٢ رقم ٧٠ .

(٢٦) فى هذا المعنى جاك فوليه Jacques Voulet
Les baux d'habitation et professionmels, Paris 1975,p. 63.

(٢٧) قرب من ذلك ما سيجىء فى نبذة ١٨٦ .

(٢٨) أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٦٩ .

١٦٨ استثناء الأماكن المؤجرة مفروشة من حكم الامتداد القانونى — استحدث القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ استثناء من حكم الإمتداد القانونى لم تكن القوانين السابقة تنص عليه ، حيث أخرج من هذا الحكم الأماكن المؤجرة مفروشة وذلك بالنص على هذا الاستثناء فى صدر الفقرة الأولى من المادة ٢٣ منه التى قرر فيها حكم الامتداد القانونى ، فجرى نصها بأنه « فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية » (٢٨مكرر) •

ويلاحظ أن عبارة « الأماكن المؤجرة مفروشة » الواردة فى هذا النص يقصد بها الأماكن المؤجرة مفروشة طبقا للقانون رقم ١٩٦٩/٥٢ الذى قصر جواز تأجير الأماكن مفروشة على حالات معينة بينها فى الفصل الرابع من الباب الأول منه فى المادتين ٢٦ و ٢٧ ، وهى كلها أماكن معدة أصلا للسكن وتؤجر للاستعمال الشخصى ، كما يبين ذلك بوضوح من نصوص هاتين المادتين ومن المذكرة الايضاحية للقانون ، ولا يمكن بالضرورة أن تنصرف الى غير هذه الأماكن •

فالمادة ١/٢٦ اذ نصت على أن للمالك دون سواء أن يؤجر شقة مفروشة واحدة فى كل عقار يملكه واضحة الدلالة فى أن المقصود بها أن يؤجر وحدة سكنية واحدة فى كل عقار يملكه ، لأن لفظ الشقة لا ينصرف الا الى وحدات العقار المعدة أصلا لتكون سكنا سواء استعملت مسكنا أو مكتبا أو غير ذلك ، وهو على أى حال لا يتسع

(٢٨مكرر) انظر نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٤٧٦ سنة ٤٤ ق ، ونقض مدنى ١٧ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٢٧٤ — ٢٥٠ . وقد جاء فيه أن المشرع قد أفصح فى القانون ١٩٧٧/٤٩ عن اتجاهه بأن الامتداد القانونى لم يكن ساريا على الشقق المفروشة فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ .

لشمول المحلات العامة المعـدة لاستعمال الجمهور كالمقـاهى والأندية والفنادق ودور السينما والجراجات العامة الخ .

والمادة ٢٦/٢ انما تجيز للمستأجر من مواطنى الجمهورية فى حالة اقامته بالخارج بصفة مؤقتة أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو غير مفروش . وظاهر أن المقصود بها الترخيص لذلك المستأجر بأن يؤجر محل اقامته الذى يتغيب عنه فى الخارج مؤقتا . واذا جاز أن يشـمل ذلك محل الاقامة المعـد أصلا للسكن ولو استعمل مكتبا أو عيـادة أو ما شابه ذلك ، فانه لا يشمل بأى حال الأماكن المعدة أصلا لغير السكن.

والمادة ٢٦/٣ أجازت صراحة لوزير الاسكان والمرافق وضـع القواعد المنظمة لتأجير وحدات سكنية مفروشة لأغراض السياحة وغيرها من الأغراض ، فهى قد قصرت اجازة التأجير مفروشا لهذه الأغراض المعينة على الوحدات السكنية أى المعدة أصلا للسكن دون غيرها .

وجاءت المادة ٢٦/٤ تؤكد هذا المعنى للفقرات الثلاث السـابقة بنصها على أن يعتبر تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة عملا تجاريا .

ثم أضيفت الى المادة ٢٦ المذكورة فقرتان بالقانون رقم ٦٣/١٩٧٠ توجبان على المؤجر فى جميع الحالات التى يتم فيها تأجير أماكن أو أجزاء أماكن مفروشة طبقا لأحكام هذه المادة الاخطار بالبيانات الكاملة عن المكان المؤجر وعن مستأجريه والمقيمين به ... الخ . وهذا النص واضح الارتباط بالفقرات السابقة عليه وهو صريح فى أن المقصود به وبهـا الوحدات السكنية ومحال الاقامة بدليل ايجابه الاخطـار عن المقيمين بالمكان المؤجر مفروشا .

أما المادة ٢٧ التى تنص على أن يجوز للمـلاك والمستأجرين فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والمرافق تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط التى ينص عليها هذا القـرار ،

فظاهر أن المقصود بها الوحدات السكنية التى تؤجر مفروشة فى المصايف والمشاتى •

لذلك يتعين قصر هذا الاستثناء على الأماكن المعدة أصلا للسكن متى أجرت مفروشة ، وسواء أكانت مستعملة للسكن أو لغيره من الأغراض ، فلا ينطبق على الأماكن المعدة أصلا لغير السكن كالمقاهى والأندية والفنادق ودور السينما والجراجات العامة ••• الخ•

وقد أخذ القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ أيضا بذلك ، كما يبين من نصوص الفصل الرابع من الباب الأول التى نظم بها ايجار الأماكن المفروشة (المواد ٣٩ وما بعدها) ، ولو أنه استعمل فى بعضها لفظ « وحدة » بدلا من لفظ « شقة » الذى استعمله القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، وجاء فى المذكرة الايضاحية لمشروع ذلك القانون عن نص المادة ٤٣ منه التى أدمجت فى المادة ٤١ من القانون أنه غنى عن البيان أن أحكام المادة سالفة الذكر تسرى على الأماكن وأجزاء الأماكن المؤجرة أساسا للسكنى أو لممارسة المهن الحرة أو الحرف ، دون أن تنصرف الى المنشآت أو المحال العامة والتجارية التى يتم استغلالها بالجدك لأنها (عكس رأينا فى الطبعة السابعة جـ ٢ ص ٢١ وعكس رأى النقض ٢٧ فبراير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٢١٨ سنة ٤٩ ق مجموعة أحكام النقض ٣١ — ٦٣٩ — ١٢٥ ، و ٦ فبراير ١٩٨٠ مجلة القضاة يناير أبريل سنة ١٩٨١ ص ٣٦ ، ٣٩ مارس ١٩٨٠ فى الطعن ٦٢٨ سنة ٤٩ ق) صور تنظمها قوانين أخرى ، وليس من المنطقى أن تسرى عليها القواعد الخاصة بالتأجير المفروش •

وبهذا المعنى ذاته يتعين أن يفهم نص المادة ١٨ فقرة ثانية من القانون ١٩٨١/١٣٦ الذى جرى بأنه « ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة (٢٩) •

---

(٢٩) قارن نقض مدنى ٩ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٨٨ سنة =

وقد نصت المادة ١٦ من القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ على أنه يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخليـة لايواء الدارسين بهـا والمستشفيات وملحقاتهما فى حالة تأجيرها لهم مفروشة ، الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد (٢٩مكرر) .

١٦٩ ــ تعيين من يستفيدون من مزية الامتداد القـانونى بعـد وفاة المستأجر ــ لا شك فى أنه اذا توفى المستأجر قبل انقضاء مـدة عقده الأصلية أو الممتدة طبقا لأحكام العقـد ، فان الايجـار لا ينتهى بموته (المادة ٦٠١ فقرة أولى مدنى) ، وتحل ورثتـه محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقـد طوال الباقى من مدته وذلك فى حـدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة لمورثهم وعليهم وفاء الأجرة التى كان ملتزما بهـا الى أن تنتهى مدة العقد (٢٩مكررثان) . وكل ذلك ينظمه القـانون المدنى ويكون النزاع

= ٥٣ ق ، أنظر فيما يتعلق بهذا الاستثناء الخاص بالاماكن المؤجرة مفروشة ما سيجىء فى الفصل الثالث من هذا الباب الثانى .

(٢٩مكرر) لم يكن هذا النص واردا فى مشروع القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بل استحدثته اللجنة المشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العـامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية وقالت عنه فى تقريرها الذى عرض على مجلس الشعب بجلسة صباح ٢٢ يونيه ١٩٨١ أن اللجنة استحدثت مادة جديدة برقم ١٦ أعطت فيها لمستأجرى المدارس والاقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة ــ الحق فى الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط والاجرة المنصوص عليها فى العقد . وغنى عن البيان ان اللجنـة نهجت هـذا النهج من منطلق أن المدارس والمستشفيات تقوم على تقديم خدمات عامة ومن ثم تكون أولى بالرعاية والدعم استمرارا لأداء رسالتهـا القومية .

ولمـا عرض نص هذه المادة على المجلس بجلسة ٤ يونيه ١٩٨١ سال رئيس المجلس الاعضاء عما اذا كان لأحد من حضراتهم ملاحظات على هـذه المادة ، فلم تبد ملاحظات قط ، واخذ الراى على نصها ، وتمت الموافقة عليه .

(٢٩مكررثان) نقض مدني ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق وقد عرض أيضا لحالة وفاة المستأجر بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفى أثناء امتداده امتدادا قانونيا وقرر ان العقد يستمر فى هذه الحالة بين المؤجر =

بشأنه خاضعا لقواعد الاختصاص العادية (٣٠) .

ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بناء على أحكام التشريع الخاص الذى استهدف حماية المستأجرين ضد عسف المؤجرين ، اذ يصبح حق المستأجر مستمدا من هـذا التشريع الخاص لا من العقـد أو من أحكام القانون العـام ، ومصطبغا بصبغته الاستثنائية ومحدودا بها . فاذا توفى المستأجر بعد ذلك وقبل أن ينتهى عقده بأى سبب من أسباب الانتهاء غير انقضـاء مدته (٣٠مكرر) ، أفتنتقل حقوقه والتزاماته كمستأجر الى ورثته من بعده كما لو توفى قبل انقضاء مدة عقده ؟

= والذين كانوا يقيمون مع المستأجر اقامة دائمة قبل وفاته .

وقضت محكمة النقض مرارا بأن الحق الذى قررته المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لاقارب المستأجر المقيمين معه لا ينشأ الا بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (نقض مدنى ٨ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥١٤ سنة ٥٢ ق ، ١٧ مايو ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٩١٠ سنة ٥٤ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٧٦٩ سنة ٥٠ ق ، ٢ مارس ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٥٠ ق) .

(٣٠) مصر (الدائرة ١٥) ٧ يونيه ١٩٦٩ فى القضية ١٩٦٨/٦٩٠١ ، نقض مدنى ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق .

(٣٠مكرر) من المسلم انه لو أنهى المستأجر عقده أو انتهى العقد قبل موته بصدور نزول منه عن العقد أو صدور حكم ضده بالفسخ ، فلا يكون له عند وفاته حق يمكن ان ينتقل منه الى آخرين ويصبح هذا البحث غير ذى موضوع . أنظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٧ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤ سنة ٥٧ ق وقد قرر أن انتقال عقد الايجار بعد موت المستأجر الى أقاربه المقيمين معه وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يشترط فيه أن يكون عقد الايجار مايزال قائمـا وقت وفاة المستأجر أو تركه العين ، فاذا ثبت نزول الزوج عن عقد الايجار الذى كان مبرما باسمه ، فان زوجته التى كانت مقيمة معه لا يكون لها حق الاستمرار فى الاجارة لانتهاء هـذه بنزول الزوج عنه . فاذا تمسكت الزوجة فى دعوى الاخـلاء التى رفعت ضدها بعد وفاة زوجها بأن نزوله المشار اليه قد اضر بها ، فاذا التفت الحكم عن دفاعها هذا وقضى ضدها بالاخلاء بناء على انتهاء عقـد الزوج بتنـازله عن الاجارة ، فلا يكون ذلك قصورا من الحكم لان دفاع الزوجة المشار اليه غير مؤثر فى انتهاء العلاقة الايجارية بين طرفيها (نقض مدنى ٣ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٩١ سنة ٥١ ق) .

يبدو أول الأمر أن نص المادة ٦٠١ مدنى لعمومه يشمل كلتا الحالين بحكمه . غير أن امعان النظر فى حكمة التشريع الخاص وأهدافه ونصوصه تحمل على القول بوجوب التفرقة بين الحالين . فالحقوق والالتزامات المترتبة على عقد الايجار فى أثناء مدته الاتفاقية هى حقوق والتزامات عادية تسرى عليها القواعد العامة وتنتقل من المستأجر بعد وفاته الى ورثته فى حدود تركته (٣١) . أما الحقوق والالتزامات المترتبة فى ذمة المستأجر على الامتداد القانونى الذى يقضى به التشريع الخاص ، فقد رتبها المشرع لحكمة خاصة هى ضرورة حماية المستأجر من عسف المؤجر وكفالة السكن له حتى تنفرج أزمة المساكن ، مما يجعل حقوق المستأجر فى هذه الحالة لصيقة بشخصه ونتيجة لكونه شاغلا العين التى كانت مؤجرة له (٣٢) ، فلا يجوز لأى من أقارب الشخص الذين نصت عليهم المادة ٢٩ ولو كانوا مقيمين معه اقامة مستقرة أن

---

(٣١) قرب فى هذا المعنى نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٧/٣٢٢ ق مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقد جاء فيه أنه فى حالة وفاة المستأجر الاصلى لشقة النزاع قبل صدور القانون ١٩٦٩/٥٢ ، فان الذى يحكم واقعة وجود الطاعن فى تلك العين يكون هو القانون السابق عليه والسارى وقتئذ وهو القانون ١٩٤٧/١٢١ مكملا بأحكام القانون المدنى . ولما كان هذا القانون قد خلا من ايراد نص مقابل لنص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حقا فى الاستمرار فى الانتفاع بالعين فى حدود معينة أوضحها ذلك النص ، فان القواعد العامة المنصوص عليها فى القانون المدنى تكون هى التى تحكم واقعة النزاع ، ومنها ما نصت عليه الفقرة الاولى من المادة ٦٠١ منه من أن الايجار لا ينتهى بموت المستأجر ، مما مفاده ان حق الايجار يورث عن المستأجر ، فيحل ورثته محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد ، ولما كان ذلك فانه يكون من حق المطعون عليه بصفته الانتفاع بشقة النزاع باعتباره وارثا لحق ايجارها بغض النظر عن اقامته فيها وذلك دون الطاعن — وهو غير وارث — والذى كانت اقامته بها على سبيل الاستضافة التى لا تكسبه حقا فى مواجهة ورثة المستأجر للعين ، ويكون تحدى الطاعن بانطباق نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ فى حقه دون المطعون عليه بصفته فى غير محله .

(٣٢) فهى لذلك لا تنتقل من بعده الى ورثته ، ولا يجوز حتى فى حال حياته الحجز عليها أو بيعها عليه وفاء لدينه .

يطالبوه أو يطالبوا المؤجر بأحقيتهم فى الاستمرار فى الاجارة لأنه طالما أن حقه مازال قائما ، فلا يثبت لهم أي حق فى العين المؤجـرة ، فاذا توفى المستأجر وفنيت شخصيته وانقطع شغله العين المذكـورة ، زالت الأسباب التى من أجلهـا قرر التشريع الاستثنائى امتداد الايجـار امتدادا قانونيا (٣٣) • ولأن الحكم يدور مع علته وجودا وعدما ، تعين القول بانتهاء الامتداد القانونى بالنسبة الى كل مستأجر مسكن بمجرد وفاته • وبعبـارة أخـرى أن حقوق المستأجر المسـتمدة من التشريع الخاص بعد انقضاء مدة عقـده تنتهى بموته ولا تنتقل من بعـده الى ورثته (٣٤) •

والقول بغيـر ذلك يتنافى مع روح هـذا التشريع الخاص ومع نصوصه • فهو يتنافى مع روح التشريع لأنها لم تهدف الا الى حمـاية شاغل العين بموجب عقد صحيح ، سواء فى أثنـاء مدة عقده أو بعـد انتهائها ، من طرد المالك اياه وتشريده ، لا الى اثرائه أو اثراء ورثته غير المحتاجين الى شغل هذه العين على حساب المالك • ويتنافى ونصوص القانون لأنه يسمح للوارث المستقل أصلا بسكن خاص أن يحل محـل المستأجر المتوفى فى شغل مسكنه ، فيحتجز بذلك مكانين فى حين أن المادة ١/٨ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ (وما يقابلهـا فى القوانين السابقة) تحرم ذلك صراحة • لذلك تعين القول بأن حق المستأجر المسـتمد من

---

(٣٣) فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ١٥ ايجارات) بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

(٣٤) الا فى الحالة المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٩ من القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، وهى حالة العين المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى ، او مهنى أو حرفى حيث يقضى هذا النص باستمرار الايجار بعد وفاة المستاجر لصالح ورثته وشركائه بحسب الاحوال .

انظر مع ذلك ما استحدثه المشرع فى المادة ٥ من القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من حكم يقضى باستمرار عقد ايجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستاجر أو تركه العين لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال .

التشريع الخاص دون سواه فى الاستمرار فى السكن الذى يستأجره حق لصيق بشخصه ينتهى بموته ولا ينتقل بعده الى ورثته (٣٤مكرر) ولو قبل هؤلاء أو بعضهم أن يتنازلوا عن مساكنهم الخاصة وأن يقتصروا على شغل مسكن مورثهم .

١٦٩ مكرر — نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن المساكنين له منذ بدء الاجارة — غير أن الغالب كما سيجىء فى نبذة ١٨٣ وما بعدها أن الشخص لا يستأجر المسكن لنفسه فحسب ، بل ولأفراد عائلته ومن يرى هو أن يتكفل بسكنهم دون الزام عليه ودون أن يكونوا من ورثته ويعتبر هو فى فقه التشريع الخاص بايجار الأماكن نائبا عن هؤلاء جميعا فى عقد الايجار أو مشترطا لمصلحتهم ويستمدون حقهم فى الاقامة فى العين المؤجرة من نيابته عنهم واشتراطه لمصلحتهم (٣٥) ، فلا تعتبر اقامتهم معه اجارة من الباطن تسوغ للمالك طلب الاخلاء ، ولا تتقيد اقامتهم فى العين المؤجرة ببقائه معهم فيها (٣٥مكرر)، فيبقى لهم بعد وفاته حق الانتفاع بهذه العين ، بقطع النظر عن كونهم وارثين له أو غير وارثين وعن كونهم ممن ذكرتهم المادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ (وما يقابلها

(٣٤مكرر) نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦١ سنة ٤٦ ق .

(٣٥) فى هذا المعنى بنفس العبارات الواردة فى المتن شمال القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٨ مدنى) فى ٢٥ يونيه ١٩٧٩ فى القضية رقم ١٤٩٦/١٩٧٥ وقد تأيد فى الاستئناف رقم ٣٠٣٦ سنة ٩٢ ق .

والغرض من اعتبارهم مستاجرين اصليين بناء على نيابة المستاجر الاصلى عنهم نيابة مفترضة هو منع المؤجر من اعتبار اشتراكهم فى السكن مع المستاجر الاصلى نزولا عن الايجار أو تاجيرا من الباطن ، وغل يده عن فسخ عقد المستاجر وطلب اخلائه اياهم .

وانظر فيما يتعلق بتكملة نظرية النيابة المفترضة بنظرية الاشتراط المفترض لمصلحة الغير ما سيجىء فى نبذة ١٨٦ .

وانظر موقف محكمة النقض من هذه النظرية فيما سيجىء فى موضعه .

(٣٥مكرر) نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٢ ق .

فى القانون ٥٢/١٩٦٩) أو ليسوا منهم (٣٦)، لأن هذا الحق ثبت لهم من طريق تلك النيابة القانونية بصفتهم مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة (٣٧) ، أو من طريق الاشتراط لمصلحتهم ، لا من طريق الارث . فاذا تصادف أن كان هؤلاء الأشخاص من ورثة المستأجر ، كان من المهم أن نبرز أن ثبوت الحق لهم فى البقاء فى العين المؤجرة من بعده انمـا يتم بصفتهم مقيمين معه لا بصفتهم ورثة له فحسب (٣٨) .

---

(٣٦) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق .

(٣٧) ويثبت حق امتداد الاجـارة لزوجة المستاجر واولادها ووالديه الذين أقاموا فى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ومنذ تسلم المستاجر اياها .. ولو ثبت أن المستاجر لم يقم فيهـا أصلا ، حيث يقطع ذلك فى الدلالة على انه استأجرها لهم (نقض مدنى ١٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير ابريل سنة ١٩٨١ ص ٢٨٩) .

(٣٨) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض بتاريخ ٢ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٢٧ سنة ٥٧ ق فى قضية كان يسرى عليها القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ حيث قررت أن وفاة المستأجر قبل انقضاء المدة المتفق عليها فى العقد يترتب عليه انتقال الاجارة الى الورثة الشرعيين وفقا للمادة ٦٠١ مدنى . أما اذا توفى بعد انتهاء مدة عقده وخلال فترة الامتداد القانونى للعقد فى ظل القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ فيقتصر الانتفاع بالاجارة من بعده على المقيمين معه اقامة دائمة قبل وفاته .

وقد أطرد قضاء محكمة النقض على قصر انتفاع المقيمين مع المستأجر حين وفاته — فى القضايا التى تسرى عليها أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — على المساكنين له منذ بدء الاجارة ولو لم يكونوا من أقاربه أصلا (نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق ، ٢٩ يونيـه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق ، ٨ فبـراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٣ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق ، ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق) فكان القضاء لا يشترط توافر اية قرابة بين المستاجرين والمساكنين له لان القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لم يكن ينظم حق المساكنين فى الاستمرار فى الاجارة بعد وفاة المستاجر ولكن الفقه والقضاء اعترفا بهذا الحق للمساكنين ولو لم يكونوا من الاقارب بمجرد ثبوت مساكنتهم لهم منـذ بدء الاجارة ، هو ما ساعد على ابتداع نظـرية النيابة الضمنية التى سلم بها فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

=

= أنظر فى ذلك الاحكام الاتية :

(أ) نقض مدنى ٩ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٦٥ سنة ٥٦ ق : المشاركون للمستأجر منذ بدء الاجارة فى سكن العين المؤجرة — حقهم فى الانتفاع بها بعد وفاة المستأجر لا يحول دونه خلو عقد الايجار من تقرير ذلك الحق .

(ب) نقض مدنى ٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٥٧ سنة ٥٢ ق : المساكنون للمستأجر منذ بدء الاجارة — حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة رغم ترك المستأجر لها او وفاته طالما لم تنقطع اقامتهم فيها .

وايضا ١٨ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤١٦ سنة ٥١ ق .

(جـ) نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨١٢ سنة ٥١ ق : المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء بها بعد وفاة المستأجر او تركه لها — وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى اقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله .

وأيضا ٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٥٢ ق .

(د) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق : المساكنون للمستأجر الاصلى منذ بدء الاجارة — حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة العقد او بعد انتهائها دون اشتراط اقامته بالعين — لهم جميع الحقوق الناشئة من العلاقة الايجارية من تاريخ وفاته او تركه للعين — وجوب اختصامهم جميعا فى المنازعات التى تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة المستأجر او تركه للعين .

واذ نص المشرع فى المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ثم فى المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على حق بعض اقارب المستأجر المقيمين معه فى العين المؤجرة حتى وفاته فى استمرارهم فى الاجارة من بعده دون أن يشترط أن تكون اقامتهم معه منذ بدء الاجارة ، ورأت محكمة النقض ان عدم اشتراط المشرع هذا الشرط الاخير دليل على أن هؤلاء الاقارب لا يستمدون حقهم من نيابة المستأجر عنهم وقت ابرام الاجارة باسمه نيابة ضمنية ، فنبذت بناء على ذلك نظرية النيابة المفترضة ، واستندت فى ذلك الى نسبية أثر العقد ، والى مؤداها من أن عقد الايجار لا يمكن أن ينتج أثرا الا فيما بين عاقديه دون غيرهم . ولكنها أقرت صراحة أن عقد الايجار ذو طابع عائلى وجماعى وأن المستأجر لا يعقد الايجار ليسكن بمفرده بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم ، وأن ما قرره المشرع فى قانونى سنة ١٩٦٩ ، سنة ١٩٧٧ سالفى الذكر من حماية لاقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته هو حق مقرر لهم بمقتضى القانون وبقطع النظر عن نيابة =

= المستأجر عنهم فى التعاقد أو عدمه . وكان المنطق يقتضى أن تقصر محكمة النقض تلك الحماية على الاقارب الذين ورد النص عليهم فى هذين القانونين ولكنها لم تلتزم ذلك المنطق وظلت مبقية على قضائها السابق الذى أضفت به هذه الحماية على جميع من ساكنوا المستأجر منذ بدء الاجارة ولو لم يكونوا من اقاربه الذين خصهم القانونان المذكوران بهذه الحماية ، فأصبح قضاء النقض يسلم باستمرار عقد الايجار بعد موت المستأجر لفريقين من الناس : (١) فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة بشرط اقامته مع المستأجر لحين وفاته مهما طالت او قصرت اقامتهم معه فى العين المؤجرة ، (٢) وفريق المساكنين للمستأجر منذ بدء الاجارة ، ولو لم يكونوا من اقاربه أصلا بشرط استمرار اقامتهم معه فى العين المؤجرة الى حين وفاته ، مع أن هذا الفريق الثانى لا يوجد أى نص يقرر له هذه الحماية ، ولا سند له الا فى قضاء محكمة النقض الذى أطرد قبل صدور القانونين رقمى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وحتى بعد صدورهما بالنسبة الى الوقائع التى حدثت فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والذى قام كله على أساس نظرية نيابة المستأجر الضمنية عن المساكنين له وقت بدء الاجارة ، ونذكر من هذا القبيل بوجه خاص الاحكام التالية مشفوعة بملخصها :

١ — نقض مدنى ٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق (المساكنون للمستأجر من غير من عددتهم المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لهم الحق فى الاستمرار فى الاجارة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت مشاركتهم السكنية منذ بدء الايجار) .

٢ — نقض مدنى ٢٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق (الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ — قصره على من كانوا يقيمون اقامة مستقرة مع المستأجر ولو كانوا من غير ورثته) .

٣ — نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق (المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع) ، وأيضا ٢٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق .

٤ — نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق (المشاركة السكنية مع المستأجر منذ بدء الاجارة تخول المساكنين حق البقاء فى العين المؤجرة بعد ترك المستأجر لها أو وفاته ولو كانوا من غير من ورد ذكرهم فى المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامتهم بها) .

٥ — نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ ق (المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الاجارة — حق المشاركين =

= الذين لم تنقطع اقامتهم فى الانتفاع بالامتداد القانونى للعقد — دون اشتراط اقامة المستأجر بالعين المؤجرة) .

٦ — نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق (المشاركة السكنية — وجوب أن تكون منذ بدء الاجارة — استقلال محكمة الموضوع بتقديرها دون معقب متى أقامت قضاءها على اسباب سائغة تكفى لحمله) .

والبين من هذه الاحكام الستة الصادرة فى سنة قضائية واحـــدة هى السنة قبل الاخيرة ان محكمة النقض حيث كانت تقضى تطبيقا للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ وفى وقائع لا تسرى عليها القوانين اللاحقة جرت على التسليم بحق المقيمين مع المستأجر فى استمرار عقده لصالحهم بعـــد وفاته ولو لم يكونوا من أقاربه الذين خصتهم القوانين اللاحقة بهذه المزية وانما اشترطت فى ذلك ثبوت أقامتهم معه فى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تتطلبه القوانين اللاحقة التى قصرت هـــذه المزية من تاريخ صدورها على اقارب معينين فيها على سبيل الحصر .

الامر الذى يسمح لنا بالقول بان هذه الاحكام الجديدة التى فصلت فى وقائع يحكمها القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ كان يعوزها مثل النص الذى ورد فيما بعد فى المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، فكان سندها الوحيد الاخذ بنظرية النيابة المفترضة قانونا ومـــا يقرب هذا الاحتمال أن الاحكام المذكورة اشترطت حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة وهو شرط لم تأت به النصوص التالية ، وانما اقتضى الامر محكمة النقض اشتراط أخذها ضمنا بنظرية الارادة المفترضة قانونا مكملة بنظرية الاشتراط لمصلحة الغير .

ثم لمـــا عرضت عليها القضايا اللاحقة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ والتى تسرى عليها أحكام القانونين ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ووجدت فيهما النص يخول أقارب المستأجر المقيمين معه حتى وفاته حق الاستمرار فى الاجارة بعد وفاته ، رأت فى هذا النص السند الكافى للحكم لهؤلاء الاقارب بالاستمرار فى الاجارة بعد وفاة المستأجر ، فاستغنت به عن نظرية النيابة المفترضة ، ثم أنكرتها ونبذتها وتمسكت فى ذلك بنسبية أثر العقد .

وقرب من ذلك نقض مدنى ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ وقد جاء فيه أنه من المقرر فى قضاء هذه المحكمة انه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء من الورثة أو من غيرهم — مقيمين عادة مع المستأجر الاصلى عند وفاته . واذ كان الطاعن لا يمارى فى أقامة المطعون عليها الثالثة مع والدها بشقة النزاع عند وفاته واستمرارها فى البقاء بها بعدها ، وكان لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى =

ولم تتزعزع أركان هذه النظرية الا بعد صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ واشتراطهما الاقامة مع المستأجر لحين وفاته أو ترك العين المؤجرة دون اشتراط الاقامة منذ بدء الاجارة ، فساعد ذلك على مهاجمة نظرية النيابة المفترضة تأثرا بانصراف القانونين المذكورين عن اشتراط أن تكون المساكنة بدأت منذ ابرام الاجارة ، لأن نظرية النيابة المفترضة كانت تملكها نظرية الاشتراط لمصلحة الغير لتغطى حالة الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين مع المستأجر عند بدء الاجارة ولكنهم أقاموا معه بعد ذلك كزوجته التى تزوجها بعد عقد الايجار وأولاده الذين رزقهم بعد ذلك العقد ، وأولاده الذين كانوا مقيمين فى الخارج وقت العقد ثم عادوا الى البلاد بعده .

وعلى ذلك جرى الفقه والقضاء فى ظل القانون ١٢١/١٩٤٧ على التفرقة بين ورثة الشخص المقيمين معه وورثته غير المقيمين ، وعلى التسليم للأولين دون الأخيرين بثبوت الحق فى البقاء فى العين التى كانت مؤجرة الى مورثهم (٣٩) ، بل على القول بأن حقوق المستأجر تبقى من

= لا ينشأ منه للمنتفع بالعين — سواء كان مستاجرا او مستفيدا مما شرعته القوانين الاستثنائية استهدافا لحماية شاغلى الاماكن المؤجرة ولحل أزمة الاسكان المستفحلة — مجرد السكن بمفرده بل ليعيش مع افراد أسرته ومن يقع عليه عبء ايرائهم قانونا أو أدبيا ، فان اقامة المطعون عليه الرابع مع زوجته المطعون عليها الثالثة وانتفاعه بالسكن فى جزء من شقة النزاع هو انتفاع متفرع عن حق زوجته وتابع لها فى استمرارها فى شغلها طالما بقيت هى فيه ، ومن ثم فان تكييف الحكم المطعون فيه لاقامة المطعون عليه الرابع بأنه ايواء أو استضافة ليس فيه ما يعاب ، ولا محل للتذرع بان الزوج وليس الزوجة هو الذى تفرض عليه الشريعة تهيئة مسكن الزوجية ، لان اقامة الزوج فى منزل اسرة زوجته لا يتنافى البتة مع احكام قوانين الاحوال الشخصية .

(٣٩) مصر الدائرة ١٢ بتاريخ ٢٧ نوفمبر ١٩٦٠ فى القضية ٣٣٣٩ سنة ١٩٦٠ وقد جاء فيه انه « لا شك فى أنه اذا توفى المستأجر قبل انقضاء مدة عقد الايجار ، فان الايجار لا ينتهى بموته وتحل ورثته محله فى حقوقه والتزاماته الناشئة عن العقد وذلك فى حدود تركته ، فيكون لهؤلاء الورثة حق الاستمرار فى العين المؤجرة لمورثهم ، وعليهم وفاء الاجرة التى كان ملتزما بها =

بعده لمن كانوا يقيمون معه منذ بدء الاجارة (٤٠) ، ولو من غير ورثته ، دون

= الى أن تنتهى مدة العقد . ولكن الوضع يختلف اذا ما انتهت مدة العقد وظل المستأجر شاغلا العين المؤجرة بنـاء على أحكام التشريع الاستثنائى التى استهدفت حماية المستأجرين ضد عسف المؤجرين اذ يصبح حق المستـأجر مستمدا من هذا التشريع الاستثنائى لا من العقد ولا من أحكام القانون العام. فاذا توفى المستأجر بعد ذلك ، فيتعين التفرقة بين ورثته الذين كانوا يقيمون معه قبل وفاته بالعين المؤجرة وبين ورثته الذين لم يكونوا يقيمون معه بها . فالى الاولين وحدهم دون الاخرين تنتقل حقوق والتزامات المستاجر الاصلى الناشئة من عقد الايجار حتى ولو انضم الاخرون الى الاولين فى الاقامة بالعين المؤجرة بعد الوفاة على سبيل المساكنة ... » .

وفى هذا المعنى أيضا مصر الدائرة ١٢ بتـاريخ ١٥ ينـاير ١٩٥٣ فى القضية رقم ٢٩٦٤ سنة ١٩٥٢ ، وقرب مصر الدائرة ١٢ فى ٢ مايو ١٩٥٤ فى القضية رقم ٥٢٩٠ سنة ١٩٥٣ ، مصر الدائرة ٢٨ فى ١٢ ديسمبر ١٩٦٦ فى القضية ٨٥٩ سـنة ١٩٦٦ برئاسة الاستاذ على عز الـدين وعضوية الاستاذين ألفى بقطر وشديد أحمد حمزة ، مصر ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ ، الاسكندرية الابتدائية ١٩ ديسمبر ١٩٦٧ المحاماة ٤٨ — ١٥٠ — ٢٥٩ .

(٤٠) نقض مدنى ٢ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٠ جـ ٢ ص ٢٥٣ رقم ٢٣٢/٧ وقد جاء فيه أن المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير المشار اليهم فى المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ المنطبق على واقعة الدعوى حقا فى البقاء فيها رغم ترك المستأجر الاصلى للعين أو وفاته تستلزم — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — حصول المشاركة السكنية منذ بدء الاجارة ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : ان المساكنة تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المنصوص عليهم فى المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ حقا فى البقاء فيها بالرغم من ترك المستأجر لها أو وفاته بشرط أن يثبت حصولها عند بدء الايجار مادام أن اقامة هـؤلاء المساكنين بالعين لم تنقطع ، فانه يحق لهم الافـادة من الامتداد القانونى وشغلهم للعين بعد ترك المستأجر لها أو فى حالة وفاته حيث يكون لها سندها من القانون ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد فى المادتين المشار اليهما أقارب مستأجر العين ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الايجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه للعين ، ذلك لان النص عليهم فى التشريعين سـالفى البيـان لا ينفى حق من عـداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتب القانون عليه من استمرارهم فيهـا فى الحالتين سالفتى الذكر لان حقهم مصـدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه فى استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حـالة تعددهم عند استئجار عين واحدة .

ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه (٤١) ، على أن تكون اقامتهم معه قد استمرت الى حين وفاته ، والا فان انقطاع اقامتهم معه فى وقت من الأوقات واستقلالهم بسكن آخــر يعتبر اسقاطا لحقهم فى الاجارة ، والساقط لا يعود (٤٢) . وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى العديد من أحكامها التى أصدرتهــا بالتطبيق لأحكام القــانون رقم ١٢١ لســنة ١٩٤٧ (٤٣و٤٤) .

---

(٤١) مصر (الدائرة ١٥) ٧ يونيــه ١٩٦٩ فى القضية ٦٩٠١ ســنة ١٩٦٨ ، نقض مدنى ٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٢ سنة ٥١ ق وقد أكد أنه لا شأن لغير المقيمين مع المستأجر فى العين المؤجرة بالامتداد القانونى الذى يقرره المشرع للمستأجر وللمقيمين معه فى تاريخ وفاته ، وأيضا نقض مدنى أول يونيــه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٢ ق ، وقارن نقض مدنى ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ فىالطعن رقم ١٧٢٤ سنة ٥٠ ق ، وأيضا ٣٠ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥٢٥ سنة ٥٢ ق وقد أشترطا الاقامة حتى الوفــاة أو الترك واغفلا شرط حصولها منذ بدء الاجارة ، وأحكام النقض المشــار اليها آنفا فى الهامش ٣٨ . وكان القانون الفرنسى الصــادر فى أول ابريل ١٩٢٦ ينص على ذلك صراحة فى المادة الثالثة منه :

Le bénefice de la prorogation restera acquis en cae d'abandon de domocile ou décés du locataire ou de l'accupant, aux personnes vivant habituellement avec lui : membres de sa famille ou à sa charge.

وقد زاد الامر ايضاحا فى القانون الصادر فى أول سبتمبر ١٩٤٨ الذى استبدل بالقانون سالف الذكر حيث نص فى المادة الخامسة منه على ما يأتى :

Le bénéfice du maintien dans les lieux paur les locaux susvisés à l'art, 1er. appartient en cas d'abandon de domicile ou de décés de l'occupant.aux pereannes membres de sa famille ou à sa charge qui vivaient habituellement avec lui depuis plus de 6 mois.

(٤٢) استئناف القــاهرة (الدائرة ١٥) فى ٢٧ ديســمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف ٤٢٥ سنة ٨٧ ق مؤيدا حكم مصر الابتــدائية الصادر بتاريخ ٥ فبراير ١٩٧٠ فى القضية ٣٢٩٨ سنة ١٩٦٩ مدنى كلى .

(٤٣) نقض مدنى أول أبريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ أن يكون المستفيدون من هــذا الامتداد ــ سواء من الورثة أو من غيرهم ــ مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته . ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص الى أن الطاعنين =

= — وهما من اقارب زوجة المستاجر — انقطعت علاقتهما بالشقة موضوع النزاع قبل وفاة المستأجر ، وانتهى الى أن ترددهما على الشقة بعد أن انقطعت صلتهما بها كان من قبيل الاستضافة ، وكان لا يعيب الحكم أنه لم يبين على وجه التحديد التاريخ الذى انقطعت فيه اقامة الطاعنين فى شغل العين بعد وفاة المستأجر أن يكون قد حصل أن اقامتهما بها قد انقطعت من قبل وفاته على النحو السالف ذكره » .

راجع ما سيجىء فى نبذة ١٨٤ .

وانظر فى هذا المعنى بوجه خاص الاحكام الآتية وهى من أحدث الاحكام :

١ — نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٧٥ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين المؤجرة حقا فى البقاء بها بعد وفاة المستأجر أو تركه لها ، وجوب حصولها منذ بدء الاجارة واستمرارها دون انقطاع (ومثله نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق) .

٢ — نقض مدنى ٨ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه أن المساكنة مع المستاجر منذ بدء الاجارة تخول المساكن البقاء فى العين المؤجرة بعد ترك المستأجر أو وفاته ولو كان من غير من ورد ذكرهم بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامته .

٣ — نقض مدنى ١٣ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥١ وقد قرر أن المشاركة السكنية التى تخول المساكن حق الاستمرار فى الاجارة بعد ترك المستأجر أو موته يجب أن تكون منذ بدء الاجارة .

٤ — وبنفس المعنى والالفاظ ذاتها نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٥٦ سنة ٥٠ ق .

٥ — نقض مدنى أول يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٠ سنة ٥٠ ق .

(٤٤) نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٠٩١ — ٢٠٨ وقد جاء فيه أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر فى ظل العمل بأحكام القانون ١٢١/١٩٤٧ — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — أن يكون المستفيدون من هذا الامتداد — سواء أكانوا من الورثة أم من غيرهم — مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته .

وطبقت محكمة النقض ذلك على حالة الابن المساكن لوالده المستاجر حتى وفاته ، فقررت استمرار الايجار بالنسبة اليه اعمالا لنص المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ وقضت بأن اقامة الابن بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر عمله لا يعد أسقاطا من جانبه لحقه فى اجارة مسكنه الاصلى (نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق) ، وانظر أيضا نقض مدنى ١١ ابريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ١٤٠٩ سنة ٤٧ ق ، والاحكام الاخرى المشار اليها فى الهامش ٣٨ والتى اشترطت ان تكون المساكنة مع المستاجر الذى توفى قد استمرت منذ بدء الاجارة الى تاريخ وفاة المستاجر .

١٧٠ — ضرورة تقييد نظرية النيابة المفترضة بالحكمة التى أملت الالتجاء اليها منعا من مساوىء اطلاقها ورفض محكمة النقض الأخذ بها — غير أن نظرية نيابة المستأجر المفترضة عن أفراد أسرته أو غيرهم الذين يقيمون معه منذ بدء الاجارة ليست نظرية مقررة بنص تشريعى يجب معه تطبيقها بحذافيرها فى جميع الأحوال التى يبدو أن تلك النيابة تتوافر فيها ، وانما هى نظرية ابتدعها فقه قانون ايجار الأماكن ليسد بها حاجة ماسة ويواجه بها ضرورة اجتماعية هى ضرورة حماية الأشخاص الذين اضطلع المستأجر باسكانهم معه منذ بدء الاجارة ضد تعسف المؤجر اذا أراد هذا الأخير أن يتخذ من سكناهم مع المستأجر ذريعة لطلب فسخ العقد واخلاء العين من المستأجر ومنهم ، بالادعاء بأنهم مستأجرون من الباطن أو متنازل اليهم عن الايجار دون اذن كتابى صريح منه أو أراد بعد وفاة المستأجر أن يخليهم على زعم انقضاء العقد بوفاة المستأجر وشغلهم العين بعده دون سند ، فابتدعت نظرية النيابة القانونية المفترضة لحماية كل من المستأجر الأصلى وأولئك المساكنين له عن طريق اعتبار الأخيرين مستأجرين أصليين مثله تماما لا مستأجرين من الباطن أو متنازل اليهم عن الايجار ، ولا من باب أولى شاغلين العين دون سند ، فلا يجوز اعتبار المستأجر فى هذه الحالة مخالفا حظر التأجير من الباطن أو النزول عن الايجار ، ويمتنع بالتالى اخلاؤه أو اخلاؤهم •

هذه هى الضرورة التى اقتضت الفقه استنباط نظرية النيابة القانونية المفترضة فى هذا الصدد ، وتلك هى الفائدة التى من أجلها استنبطت ، فيتعين حصر هذه النظرية فى حدود الضرورة التى ألجأت اليها والغاية التى أنشئت لأجلها ، وعدم مجاوزة هذه الحدود ، والا انقلبت الآية وأصبحت هذه النظرية التى ابتدعت لمصلحة المستأجر ومن يساكنونه وبالا عليهم خلافا لما قصد بها • لذلك يجب قصر تطبيقها على الحالات التى تكون فيها حماية لهؤلاء الأشخاص من عسف المؤجر ، وبناء على طلبهم جميعا باعتبارهم ذوى مصلحة مشتركة يبتغون حمايتها ضد المؤجر ، ولا يجوز تطبيق هذه النظرية اضرارا بهم أو بأحدهم رغم

عدم تمسكهم كلهم أو بعضهم بها أو رفضهم كلهم أو بعضهم اياها .
فلا يسمح مثلا للمؤجر أن يستند الى نظرية النيابة القانونية المفترضة لمطالبة المساكنين للمستأجر المحرر باسمه عقد الايجار بالأجرة المسماة فى العقد بدلا من مطالبة ذلك المستأجر بها طالما بقى هذا المستأجر شاغلا العين المؤجرة أو حتى بعد وفاته أو تركه اياها ، مادام هؤلاء المساكنين لم يتمسكوا بثبوت حق لهم فى اجارة تلك العين عن طريق نيـابة ذلك المستأجر عنهم نيابة مفترضة (٤٥) ، ولا يجوز للمؤجر اذا كان لأحـد هؤلاء المساكنين كالزوجة مثلا مسكن آخر خاص بها ، أن يتمسك بهذه النيابة المفترضة لاعتبار ذلك المساكن مخالفا حظر احتجاز مسكنين فى بلد واحد المنصوص عليه فى المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وفى المادة ١/٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، ولا يجـوز من باب أولى لأحـد هؤلاء المساكنين أن يتمسك ضد المستأجر المحرر باسمه العقد بثبوت حق للمساكن نفسه فى العين المؤجرة من طريق نيابة هذا الأخير عنه .

والظاهر أن محكمة النقض قد أرادت تحاشى مخاطر اطلاق نظرية النيابة الضمنية فى هذا المجال ولم تطمئن الى امكان التقيد فى تطبيقهـا بالقيود التى أسلفناها ، فاتجهت نحو اطراح هـذه النظرية أساسا فى طعنين كان واضحا فيهما أن اطلاقها يؤدى الى نتائج غير عادلة ، فرأت تفادى هذه النتائج من طريق اطراح النظرية أصلا ، بدلا من الابقاء

---

(٤٥) قرب من ذلك نقض مدنى ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٣٢٠ سنة ٤٤ ق ولو أنه قد سلك فى الوصول الى هـذه النتيجة سبيل اطراح نظرية النيابة المفترضة ، وكان يستطيع أن يصل الى النتيجة ذاتها بمجرد تقييد تلك النظرية بوجوب قصرها على حالة تمسك المستأجر بها هو ومن افترضت نيابته عنه فقط . وانظر كذلك نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٣٠٤ سنة ٤٤ ق وقرب أيضا فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه أن رب الاسرة المستأجر للسكن لا يعتبر نائبا عن أفراد أسرته المقيمين معه فى التعاقد . فاذا انهى هو عقـد الايجار فلا يكون لمطلقته حق فى البقاء فى العين المؤجرة . ونرى أن هـذه النتيجة كان يمكن الوصول اليها دون حـاجة الى اطراح نظرية النيـابة المفترضة ، باعتبار أن المستأجر كما ناب عن المساكنين له فى ابرام العقد ينوب عنهم أيضا فى انهائه أو فى الحكم عليه بالانهاء .

عليها مراعاة للحاجة التى دعت اليها ، مع تقييدها بالقيود التى تدرأ تلك النتائج غير العادلة التى يؤدى اليها اطلاقها •

فقد جاء فى حكمها الصادر فى ٢٩ مارس ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٣٢٠/٤٤ ق أن « لعقد الايجار طابع عائلى وجماعى ، لا يتعاقد فيه المستأجر ليسكن بمفرده ، بل ليعيش معه أفراد أسرته ومن يتراءى له ايواءهم • وقد استهدفت التشريعات الخاصة بايجار الأماكن حماية شاغل العين المؤجرة من عسف المؤجر وتمكينه والمقيمين معه من اقامة مستقرة فى السكن ابان أزمة الاسكان ، وجعلت عقود ايجار تلك الأماكن ممتدة تلقائيا وبحكم القانون الى غير مدة محددة طالما بقيت تلك التشريعات التى أملتها اعتبارات النظام العام ، بحيث لا يجوز اخراج المقيمين اقامة مستديمة مع المستأجر بغير ارادتهم الا بسبب من الأسباب التى حددتها تلك التشريعات على سبيل الحصر ، الا أن ذلك لا ينفى نسبية أثر عقد الايجار من حيث الأشخاص ، فلا يلتزم بها غير عاقديه الأصليين اللذين يأتمران بقانون العقد ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنه من التزام ، طالما بقى المستأجر الأصلى على قيد الحياة يسكن العين المؤجرة ، لم يبرحها الى مسكن آخر ، ولم ينسب اليه أنه تنازل عن حقه فى الايجار أو أجره من الباطن خلافا لما يفرضه عليه القانون • ويؤيد هذا النظر الذى لم يرد به نص صريح فى القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ أن المشرع فى المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ ثم فى المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ عنى بتعيين المستفيد من مزية الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين ، بما يشير الى أن المقيمين مع المستأجر الأصلى لا تترتب فى ذمتهم التزامات قبل المؤجر خلال فترة مشاركتهم المستأجر الأصلى فى السكن • ويبقى هذا الأخير هو الطرف الأصيل والوحيد فى التعامل مع المؤجر ، ولا يسوغ القول بأن المقيمين مع المستأجر يعتبرون مستأجرين أصليين أخذا بأحكام النيابة الضمنية ، وانحرافا عن المبادىء العامة فى نسبية أثر العقد حين يقوم بارادة النائب وينصرف أثره الى الأصيل ، لأن هؤلاء

ليسوا طبقا للقانون أطرافا فى عقد الايجار ولا تربطهم بالمؤجر أية علاقات تعاقدية مباشرة أو غير مباشرة ، سواء كانت اقامتهم فى بداية الايجار أو بعده ، وانما تمتعهم بالاقامة فى العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتعديل والتغيير متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر ، وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية . لما كان ذلك وكان الواقع فى الدعوى أن عقد ايجار عين النزاع أبرم فى ١٩٦٧/٩/١٦ بين الطاعنة وبين ابنتها التى كانت زوجة للطاعن آنئذ ، وأن المؤجرة استصدرت حكما فى الدعوى رقم ١٠٩٧٧ سنة ١٩٧٠ مدنى مستعجل القاهرة قبل ابنتها المستأجرة منها بطردها من العين المؤجرة لتخلفها فى سداد الأجرة من أول يناير ١٩٦٧ ولتضمن عقد الايجار الشرط الصريح الفاسخ ، وكان هذا الحكم قد نفذ باخلاء المستأجرة وزوجها المطعون عليه الذى كان يقيم معها فى ١٩٧١/٤/١٢ ، فان ما خلص اليه الحكم المطعون فيه من أن المطعون عليه غير ملزم بأجرة شقة النزاع طالما أنه كان مقيما بها مع المستأجرة الأصلية بسبب علاقة الزوجية التى كانت تربطهما خلال الفترة المطالب بأجرتها وطالما أنه لم ينفرد بشغل الشقة بأى سبيل بعد خروج المستأجرة الأصلية منها هو النتيجة التى تتفق والتطبيق الصحيح للقانون » (٤٥مكرر) .

(٤٥مكرر) قارن مع ذلك نقض مدنى ٣ مايو ١٩٧٩ المشار اليه فيما يلى فى الهامش ٥١ ، وأيضا نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٠٢٤ سنة ٥٠ ق ، ٦ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٥٦ سنة ٥١ ق ، ١٩ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٩٦ سنة ٥١ ق ، ٢٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٥١١ سنة ٥١ ق ، ٢٠ يونيو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٤٧ سنة ٥٢ ق . وقد جاء فيها أن المستأجر للسكن هو الطرف الاصيل فى عقد الايجار دون المساكنين له منذ بدء العلاقة — عدم اعتباره نائبا عنهم (المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ = ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧) حقهم فى الانتفاع بالعين رغم ترك المستأجر لها أو وفاته طالما لم تنقطع اقامتهم بها — علة ذلك .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٤٩١ سنة ٥١ ق ، و ٢٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٠٩٨ سنة ٥٧ ق ، و ١٦ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٠١ سنة ٥٢ ق ، و ٢٥ مايو ١٩٨٩ فى الطعن =

ولنا أن نتساءل اذا أخذنا بما تذهب اليه محكمة النقض من اطراح

= رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق ، و ٣٠ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٦٣٩ سنة ٥٢ ق .

وأيضا ٢٦ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٣٣٨ سنة ٥٧ ق وقد جاء فيه ان رب الاسرة المستأجر للسكن — اعتباره دون افراد أسرته المقيمين معه منذ بداية الايجار أو بعده الطرف الاصيل فى عقد الايجار — عدم اعتباره نائبا عنهم ، لا محل لاعمال النيابة الضمنية او الاشتراط لمصلحة الغير — وجود زوجة المستأجر معه لا يجعل منها مستأجراً .

ورتبت المحكمة على ذلك ان اختصام زوجة المستأجر معه فى دعوى الاخلاء المرفوعة ضده غير جائز (نقض مدنى ٩ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩١١ سنة ٥١ ق) .

وايضا ١٣ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٦٣ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥١ ق . وقد جاء فيهما : عقد ايجار المسكن — نسبى الآثر بين عاقديه — المقيمون مع المستأجر من افراد اسرته — عدم اعتبارهم مستأجرين اصليين ولو كانت مساكنتهم معاصرة لاستئجار المسكن — لا محل لاعمال احكام النيابة المفترضة . وانظر ايضا فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٠ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٢٢٥ سنة ٤٧ ق (مشار اليه فى البكرى ص ٤٩٤) وقد جاء فيه ان المشرع قد دل بذلك على أن الاصل فى القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ انما هو انفراد المستأجر ومن يتبعه بحكم العقد بالحق فى الانتفاع بالمكان المؤجر وعدم تخليه عنه الى الغير كليا أو جزئيا ، ٢٦ مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١ — ٩٦٣ ، ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ٥٦٨ — ١٨٠ ، ٢٨ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٤٠ سنة ٤٧ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٢٢٢ — ٤٠ ، اول فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٤٥٦ سنة ٤٥ ٥ و ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٤٠ سنة ٤٨ ق مجموعة أحكام النقض ٣٣ — ٩٧١ — ١٧٥ ، ٢٦ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٠ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق ، ٥ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥١ ق وقد اكد ان المستأجر الأصلى يكون وحده دون غيره من المقيمين معه الطرف الوحيد فى التعاقد مع المؤجر .

وايضا نقض مدنى ٢٩ فبراير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٣١٤ سنة ٥٣ ق ، ٣١ اكتوبر ١٩٨٣ فى الطعن رقم ١٥٠٦ سنة ٤٨ ق ، ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٣٨٦ سنة ٤٩ ق .

وتطبيقا لذلك ايضا قضت محكمة النقض بتاريخ ١٣ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٩٥ سنة ٥١ ق بأن اقامة الزوج مع زوجته فى مسكن والدتها منذ بدء الايجار لا تكسبه حقا فى البقاء بالعين المؤجرة رغم ارادة والدتها المستاجرة الاصلية ، اذ ان زوجته ابنة المستاجرة الاصلية لا تعتبر هى ذاتها مستاجرة اصلية .

فكرة نيابة المستأجر نيابة ضمنية عمن يساكنونه من أفراد أسرته ، بماذا يمكن أن يبرر منع المؤجر من طلب طرد هؤلاء المساكنين ومن اعتبار المستأجر مخالفا حظر النزول عن الايجار أو تأجير العين من الباطن أو تركها للغير ومستوجبا الحكم بالاخلاء ؟ هنا تظهر الحاجة الماسة الى نظرية النيابة الضمنية • أما ما قضى به الحكم من رفض الزام الزوج المساكن لزوجته المستأجرة الأصلية بالأجرة ، فكان يمكن الوصول اليه دون نبذ فكرة النيابة الضمنية كلية ، وذلك من طريق تقييدها بوجوب اقرار طرفى النيابة المفترضة اياها ، مما مؤداه عدم جواز تمسك المؤجر بها ضدهما أو ضد أحدهما وعدم جواز تمسك أحدهما بها ضد طرفها الآخر طالما أن هذا الأخير لم يتمسك بها •

ولا يغنى عن ذلك قول الحكم « انما تمتع هؤلاء المساكنين بالاقامة فى العين قياما من المستأجر بالتزامات وواجبات أدبية ذات طابع خاص قابلة للتغيير والتعديل متعلقة به هو ولا شأن لها بالمؤجر • وكيفية استعمال المستأجر لمنفعة المسكن مسألة عارضة لا تبرر فكرة المجاز القانونى على أساس النيابة الضمنية ••• » ، لأن هذا القول لا يكفى لتأسيس حق للمساكنين قبل المؤجر ، ولا لتبرير غل يد هذا الأخير عن طلب طردهم وعن التمسك بمخالفة المستأجر حظر النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن أو الترك للغير • كما لا يغنى عنه قول محكمة النقض فى حكم آخر بتاريخ ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق (أنظر هامش ٥١ مكرر « أن حق المساكنين للمستأجر فى البقاء فى العين المؤجرة طوال مدة العقد ومدة امتداده امتدادا قانونيا مصدره ما تعارف المالكون والمستأجرون عليه فى استمرار واطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة ••• » لأن هذا القول لا يعدو تكريس فكرة النيابة الضمنية على اعتبار أن العرف جرى بها (أنظر نقض مدنى ١٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق ، نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، نقض مدنى أول نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق) •

وكـذلك ما ذهبت اليه محكمة النقض فى حكمها الصـادر فى ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ق حيث رفضت الأخذ بنظرية النيابة الضمنية سالفة الذكر لتقضى بعدم أحقية زوجة المستأجر التى طلقت منه فى البقاء فى العين المؤجرة اليه باسمه بانية قضاءها على أن زوجة المستأجر لا تعتبر مستأجرة أصلية مثله من طريق نيابته الضمنية عنها فى ابرام عقد الايجار (٤٦)، وكان فى وسعها أن تصل الى هـذه النتيجة ذاتها دون انكار نظرية النيابة الضمنية ، اذ كان يكفيها فى ذلك أن تقرر أن هذه النظرية لا يضار بها المستأجر الذى أبرم العقد ، فـلا يجوز لمطلقته أن تتمسك بها ضده ، وان كان يجوز لها أن تتمسك بها معه ضد المؤجر أثناء قيام زوجيتها بالمستأجر .

١٧١ — الرعاية الخاصة التى قررها لهؤلاء الأشخاص نص المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ — كان من المقرر فى ظل القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أنه يشترط للانتفاع بالامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر أن يكون من يطلب الانتفاع بهذا الامتداد من الساكنين للمستأجر الذين تكون مساكنتهم له معاصرة للعقد ولم تنقطع منذ ابتدائها الى حين وفاته (نقض مدنى أول نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق) . وقد نصت المادة ٢١ فقرة أولى من القـانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيهـا زوجه وأولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء

---

(٤٦) مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ . وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق ، وقد جاء فى هذا الحكم أن الترك الذى يجيز للمقيمين مع المستأجر البقـاء فى العين المؤجرة والامتداد القانونى لعقد الايجار فى مفهوم المـادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، شرطه استمرار عقد ايجار التارك مع المؤجر قائما ، فاذا انهى المستأجر العقد سقط حق المقيمين معه ، ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢١١٢ سـنة ٥٢ ق ، ١٢ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٦ سـنة ٤٧ ق ، ١٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠١٥ سنة ٤٦ ق .

من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة يشترط لاستمرار الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ، ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » •
ونصت على مثل ذلك المادة ٢٩ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ مع بعض تعديلات سيجىء ذكرها •

وواضح من نصوص القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن المشرع أسبغ هذه الحماية الاستثنائية على المساكنين لمستأجر مكان لأغراض السكنى فقط ، فلا تمتد هذه الحماية لمن يشغلون مع المستأجر أماكن مؤجرة لغير أغراض السكنى • وقد قضت محكمة النقض فى هذا الخصوص بأنه لا يجوز تطبيق حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بشأن امتداد عقود المساكن لصالح المساكنين للمستأجر على حالة وفاة مستأجر العيادة الطبية (٤٦مكرر) •

ويبين من تصدير نصوص المادتين ٢١ ، ٢٩ سالفتى الذكر بعبارة « مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من القانون ١٩٦٩/٥٢ — (أو

(٤٦مكرر) نقض مدنى ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٣ — ١٦٢ — ٣٧٠ .
على انه يلاحظ ما استحدثه القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية من تعديل جوهرى فى هذا الصدد حيث نص فى المادة ٥ منه على استمرار عقد ايجار المنشأة الطبية بعد وفاة المستأجر او تركه العين لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال . ويلاحظ أن المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد استحدثت فى فقرتها الثانية مد حكم الفقرة الاولى الذى كان يقابل نص المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الى الاعيان المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى او صناعى او مهنى او حرفى ، وقد كان نص المادة ٢١ المشار اليها خلوا من ذلك ، فقضت محكمة النقض بأنه متى كان التشريع الاستثنائى خلوا من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فى شأنها الى القواعد العامة فى القانون المدنى ولو كان العقد ممتدا بقوة القانون ، وبناء على ذلك رفضت افادة شركاء مستأجر العيادة الطبية من حكم المادة ٢١ بعد موته لان هذه المادة قصرت حكمها على حالة الاماكن المؤجرة للسكن فيطبق على غير هذه الاماكن حكم القانون المدنى وهو لا يخول الشريك حقا فى العين المؤجرة بعد وفاة شريكه (نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٤٩ ق) .

المادة ٨ من القانون ١٩٧٧/٤٩) : (أولا) ان المقصـود بالاقامة مع المستأجر فى مسكنه قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة انمـا هو الإقامة المستقرة (٤٧) فى هذا المسكن ألتى يمتنع معها أن يكون للشخص محـل اقامة آخر فى البلد ذاته ، فلا يسرى ذلك على الاقامة العابرة أو الايواء أو الضيافة مهما استطالت ، لأن مثل هذه الاقامة الأخيرة لا يتصور أن تكسب حقا طالما أنها تقوم بطبيعتها على أساس المجاملة الوقتية لا على أساس علاقة قانونية (٤٧مكرر) • ويبين من ذلك (ثانيا) أنه يشـترط

---

(٤٧) نقض مدنى ٢١ فبـراير ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٧٨ — ١٠٩ ، نقض مدنى ٢٧ أكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سـنة ٥١ ق وقد جاء به : « النص فى المادتين ١/٨ ، ١/٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ـ يدل على أن المشرع عمد الى تقرير قاعدة عامة بأن استمرار عقد الايجار لمصلحة الاقارب المقيمين مع المستأجر وقت الوفاة او الترك مشروط بألا يكون من امتد اليه العقد محتجزا أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض ، ذلك أن المادة ٧٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ نصت على عقاب من يخالف هذا الحظر وعلى انهاء عقـد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون لبطلانه ، وهذا البطلان متعلق بالنظام العام » ، نقض مدنى ١٢ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٩٠ سنة ٥٣ ق وقد جاء فيه أنه من المقرر فىقضاء هذه المحكمة أنه يشترط فى الاقامة ألتى ترتب لاقاربالمستأجر — نسبا أو مصـاهرة — حتى الدرجة الثالثة حقا فى استمرار عقـد الايجـار لصالحهم فى حالة ترك المستأجر الأصلى للعين أو وفاته اعمالا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى يحكم النزاع الماثل أن تكون أقامة مستقرة ، مما يخرج معها الاقامة العرضية والعابرة والموقوتة مهما استطالت وايا كانت مدتها ودوافعها • والفصل فى استقرار الاقامة من عدمه يدخل فى نطـاق سلطة قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على اسباب سائغة تكفى لحمله ، ولها أصل ثابت فى الاوراق ، وأيضا ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٢٩ سنة ٥٢ ق •

ويدخل تقدير القصد من الاقامة فى سلطة محـكمة الموضوع (نقض مدنى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٥٨ سنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٧٨ سنة ٥١ ق) •

(٤٧مكرر) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٩٧ و ٢٩٨ وقـد جاء فيه قوله « اذ كان الحكم المطعون فيه قد عرض لدفاع الطاعن بشأن قيام عـلاقة ايجارية بينه ومالك العقار الكائنة به شقة النزاع وانكر عليه هذا الحق على سند =

فى أقارب المستأجر المذكورين فى النصين المشـار اليهمـا اذا أرادوا الافادة منهما ، ألا يكونوا محتجزين مسكنا آخرا فى نفس البلد الموجود بها العين التى ثبتت اقامتهم فيها مع مستأجر تلك العين حين وفاته ، لأن ذلك يمنعهم من الافادة من ذلك الحكم . فاذا تمسك مؤجر العين التى كانت مؤجرة الى المستأجر الذى توفى ، بأن للقريب المطالب بالاستمرار فى اجارة هذه العين ، مسكنا آخرا يحتجزه فى نفس البلد دون مقتض ، تعين عليه هو أن يثبت احتجاز ذلك المسكن الآخر ، والا كان دفعه عاريا عن الدليل ومتعينا الالتفات عنه . أما اذا تمكن من اثبات دفعه ، تعين على القريب طالب الاستمرار فى اجارة العين التى توفى مستأجرها أن يثبت أن احتجازه العين الأخرى له مقتض يبرره (٤٨) ، ويعتبر مقتضيا يبرر احتجاز المسكن الآخر فى تطبيق حظر احتجاز أكثر من مسكن قيام المالك بتأجير أكثر من وحدة فى البلد الواحد استعمالا للحق المخول له بمقتضى المادة ٣٩ من قانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ سواء أجرها خاليـة أو مفروشة (٤٨مكرر) . ويجوز للمحكمة من تلقـاء نفسها أن تتعرض فى

= من أن اقامة الطاعن بالعين وقد كانت من قبيل الاستضافة فانها لا تنقلب مهما طال أمدها الى مساكنة تعطيه الحق فى الاحتفاظ بالشقة لنفسه بعـد موت مستأجرها دون أولاد هذا الاخير . وكان هذا الذى أقام الحكم عليـه قضاءه يتفق وصحيح القانون ، ذلك أنه وقد ثبت بمدونات الحكم أن اقامة الطاعن بالعين كانت على سبيل الاستضافة من جانب خاله المستأجر الاصلى لها ، وان مالك العقار قد اذن بهذه الاقامة ، وذلك على سبيل التسامح الذى لا يكسب الضيف حقا مهما طال الامد ، فانه لا يجوز للطاعن وهو يقيم بالعين على هـذا النحو ان يدعي لنفسه حقـا عليها فى مواجهة اولاد المستاجر ، مفترضا قيام علاقة ايجارية ، ومن ثم يكون النعى على الحكم بهذا الوجه غير سديد ، وفى هذا المعنى ايضا ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢١٥ سـنة ٥٤ ق ، ٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ، ٢٦ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق .

(٤٨) نقض مدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ٢٧ اكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥١ ق ، ٢٧ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩٥ سنة ٥١ ق وحكم آخر فى التاريخ ذاته فى الطعن رقم ٣١٥ سنة ٥١ ق وثالث فى الطعن رقم ١٧٨٠ سنة ٥٢ ق .

(٤٨مكرر) نقض مدنى ٢٠ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٨٠ سـنة ٥١ ق .

دعوى استمرار العقد وفقا للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لبحث احتجاز المدعى مسكنا آخرا دون مقتض أو عدمه ، ولا يعد تعرضهــا لهذا البحث استحداثا لسبب جديد للاخلاء (٤٨مكررثانيا) • ويجب أن يكون عقد ايجار المستأجر المتوفىأو التــارك مازال قائما وقت حصول الترك أو الوفاة (٤٨مكررثالث) • وعلى العموم فان قضاء المحكمة باجابة طلب من يتمسك بالمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ويطالب بتحرير عقد باسمه دون أن تتحقق من شروط اجابة مثل هذا الطلب يعد قصورا مبطلا للحكم (٤٨مكرررابع) •

ويشترط أن يثبت المتمسك بحكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ أو المــادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ اقامته فى العين المؤجــرة اقامة مستقرة استمرت حتى وفاة المستأجر أو تركــه العين (٤٩) ، فان لم يثبت ذلك أو أثبت اقامة لم تستمر حتى الوفاة أو الترك كانت دعــواه على غيــر أســاس ، وحينئذ يحق للمؤجر أن يطلب الاخــلاء ، ولا يحــول دون ذلك أن يكون المؤجــر حرر عقــدا جــديدا للمشارك فى السكن ، أو يكون قد قبل الأجرة منه ، اذ يعتبر ذلك غلطا وقع فيه المؤجر يجيز له طلب ابطال العقد الجديد الذى حرره ، واخلاء العين ما لم يثبت

(٤٨مكررثان) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق •

(٤٨مكررثالث) نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ٢١١٢ سنة ٥٠ ق ، ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق •

(٤٨مكرررابع) نقض مدنى ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق •

(٤٩) ويعتبر ثبوت اقامة المتمسك بالمادة ٢١ المذكورة من مسائل الواقع التى يستقل قاضى الموضوع بتقديرها دون معقب عليه من محكمة النقض متى اقام تقديره على اسباب سائغة تؤدى الى النتيجة التى انتهى اليها (نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠٧ سنة ٤٧ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق) ، ولا يلزم ان يكون قد اقام فى العين مع المستأجر الاصلى ، بل يجوز ان يكون هذا الاخير لم يقم بتلك العين اصلا ، بل اكتفى بتسلمها من المؤجر وتركها الى قريبه الذى أقام فيها (نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٤٦٩ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٩) •

انتفاء الغلط (٤٩مكرر) • وجدير بالتنويه أنه متى ثبتت للقريب الـذى من الدرجة المنصوص عليها ، اقامة مستقرة مع المستأجر فان انقطـاع هذه الاقامة لسبب عارض لا يكون مانعـا من امتداد العقد طالما أنه لا يكشف عن أنه أنهى هـذه الاقامة بارادته ، ومن ثم فـان اقامته فى الخارج على سبيل الاعارة أو الدراسة أو العمل لا تحول دون استفادته من الرخصـة التى تقـررها له المـادة ٢٩ من قـانون ٤٩ لسـنة ١٩٧٧ (٤٩مكررثان) ولا يشترط فى افادة الزوجة من هذا النص ثبوت الزواج بوثيقة رسمية (٤٩مكررثالث) ولـكن يشترط ثبـوت استمرار زوجيتها حتى وفاة زوجها المستأجر أو تركه العين المؤجرة (٤٩مكرررابع)•

وتنتفى إقامة الزوجة مع زوجها اذا طلقت منه قبل وفاته أو قبل تركه العين المؤجرة ، ولو كان طلاقها رجعيا طالما أن زوجها لم يراجعها

(٤٩مكرر) فى هـذا المعنى أنور طلبة فى المحـاماة س ٥٩ العـددان الخامس والسادس ص ٩٠ .

ولا يعتبر قطعا للاقامة المستمرة الانقطـاع لسبب عارض كالاعارة للخارج (نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٧٦٧ — ١٤٣ ، نقض مدنى ٣٠ مايو ١٩٨١ فى الطعن رقم ١١٩٦ سنة ٤٧ ق ، نقض مدنى ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق ولو حدثت الوفاة او الترك خلاله) (نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٥٧ سنة ٤٨ ق).

(٤٩مكررثان) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، نقض مدنى ٧ مارس ١٩٨١ مجموعة أحكام النقض ٣٢ — ٧٦٧ — ١٤٣ ، نقض مدنى ١٩ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق .

(٤٩مكررثالث) نقض مدنى ١٩ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٥٣٥ سنة ٤٨ ق ، وأيضا ١٠ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٦٣ سنة ٤٧ ق مجلة القضاة يناير — يونيه ١٩٨٤ ص ٣٦٧ ، ٢٠ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٧٣ سنة ٤٩ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٥٣٦ سنة ٥١ ق .

(٤٩مكرررابع) نقض مدنى ٨ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٤٩٣ سنة ٥٢ ق ، ١١ يناير سنة ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨٨٧ سنة ٥١ ق ، ٢٧ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩٨٨ سنة ٥٠ ق .

قبل وفاته أو تركه العين (٥٠) •

هذا بالنسبة الى المساكنين المستأجر منذ بدء الاجارة والى من ساكنوه بعد ذلك اذا كان يمكن اعتبار المستأجر أنه قد اشترط وقت التعاقد حقا لهم فى مساكنته مستقبلا كالزوجة والأولاد (٥٠مكرر) • أما من عدا هؤلاء وأولئك ، فانهم لا يعتبرون مستأجرين معه ولا تستمر اجارته العين لصالحهم بعد وفاته • وكان الأصل أن يصبح بقاؤهم فى العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر شغلا لتلك العين دون سند وأن يجوز للمؤجر طلب طردهم واخلاء العين منهم • غير أن المشرع رأى أن هؤلاء الأشخاص الذين ساكنوا المستأجر بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشترطا لصالحهم فى عقد الاجارة ، جديرون بحمايتهم من التشريد لمجرد وفاة المستأجر الذى كانوا يساكنونه ، فشملهم برعايته على النحو الذى نص عليه فى المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ الذى تقدم ايراده ومن بعده فى المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

ويلاحظ على نص المادتين ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ و ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ أولا أن عمومه يشمل فى ظاهره أقارب المستأجر المقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وحتى حدوثهما ، دون تفرقة بين من

---

(٥٠) فى هذا المعنى انور طلبة فى المرجع المشار اليه فى الهامش ٤٩ مكرر •

(٥٠مكرر) اما اذا انتفى مثل هذا الاعتبار بأن كان العقد يحظر صراحة على المستأجر ان يسكن معه احدا غيره او غيره وزوجه أو غيره واولاده أو كان العقد يقصر الانتفاع بالعين المؤجرة عليه او عليه وزوجه فقط ، فان هذا الحظر صريحا كان او ضمنيا يجعل اقامة الغير مع المستأجر واردة على خلاف العقد ولا يمكن ان ترتب له ولو كانت آقامة مستقرة ومهما طال أمدها حقا يحتج به على المؤجر ، لانها اقامة واردة على خلاف العقد ، ولان قضاء النقض قد جرى على أن لعقد الايجار نسبيته من حيث الاشخاص ، ومن حيث المضمون فلا يلزم العقد الا بما تضمنه من التزام (راجع ما تقدم فى نبذة ١٧٠) •

كانوا يقيمون معــه من وقت بدء الاجـــارة الذين يعتبرون مستأجرين أصليين مثله من طريق نيابته عنهم نيابة ضمنية فى ابرام العقد ، وبين من أقاموا معه بعد بدء الاجارة دون أن يمكن اعتبارهم مشترطا لصالحهم فى عقد الاجارة (٥٠مكررثان) ، فى حين أن الفريق الأول ليس فى حاجة الى الحكم الذى جاء به هــذا النص الجــديد لأنهم ماداموا معتبرين مستأجرين أصليين مع المستأجر عن طريق نيابته المفترضة عنهم أو عن طريق افتراض اشتراطه لصالحهم ، فيكون لهم مثل حقوقه وتبقى لهم حقوقهم هذه ولو مات أو ترك العين المؤجرة (٥١) ، وذلك ما لم يكونوا أسقطوها بترك العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخـــر . وذلك دون حاجة بهم الى الاستناد الى نص المادتين سالفتى الذكر ولا محل لتقييدهم بما ورد فيهما من قيود (٥١مكرر) .

(٥٠مكررثان) أنظر فى ذلك نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٢٩٠ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق وقــد جاء فيهمــا ان المستأجر للسكن هو الطرف الاصلى فى عقــد الايجار دون المساكنين له منذ بدء الايجار ، ولا يعتبر هو نائبا عنهم فى عقد الايجار وانما يعتبر حقهم فى الانتفاع بالعين المؤجرة عنــد وفاة المستأجر او تركه العين مستمدا من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومن المادة ٢٩ من قــانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ طالما لم تنقطع اقامتهم بها .

ويلاحظ أن هذا القول الأخير لا يصدق على غير الاقارب الذين ساكنوا المستأجر فى العين المؤجرة منذ بدء الاجارة ، وأن قضاء النقض قد أطرد رغم ذلك على أن العقد يمتد اليهم بعد وفاة المستأجر . وبما أنهم لا يستمدون حقهم فى ذلك من نص المادتين المذكورتين فلا مناص من التسليم بأنهم يستمدون من عقد الايجار ومن نيابة المستأجر عنهم فيه نيابة مفترضة . (أنظر قضاء النقض المشار اليه فى الهامشين التاليين) .

(٥١) نقض مدنى ٣ مايو ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أن المشاركة السكنية مع المستاجر منذ بدء الاجارة تخول المساكن البقاء فى العين المؤجرة بعد ترك المستأجر الاصلى لها او وفاته ولو لم يكن ممن ورد ذكرهم فى المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ (التى تقابلها المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩) (مجموعة أحكام النقض س ٣٠ جـ ٢ ص ٢٥٣ رقم ٧/٢٣٢ ، وفى هذا المعنى شمال القاهرة الدائرة ١٠ مدنى بتاريخ ١٦ يونيه ١٩٧٩ فى القضية رقم ١٣٣٠ سنة ١٩٧٦ مدنى كلى شــمال القــاهرة المرفوعة من سوزان صباغ ضد مصطفى كامل بحر . وقرب أيضا نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩٩ سنة ٤٢ ق المشار اليه فى البكرى فى ص ٤١٩ ، ٤٢٠ .

(٥١مكرر) انظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٤ يناير ١٩٨١ ٩ الطعن =

أما الفريق الثـــانى ، فلأنهم لا يعتبرون مستأجرين أصليين مع المستأجر ، فهم وحدهم الذين يحتاجون الى الحماية التى قررتها المادة ١/٢١ من القـــانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٢٩ من القـــانون ١٩٧٧/٤٩ ، فيقتصر اذن حكم المـــادتين المذكورتين على من أقاموا مع المستأجر فى وقت لاحق على ابرامه الاجارة وسابق على وفاته أو تركه العين المؤجرة وظلوا مقيمين معهحتى حدوث الوفاة آو الترك اقامة مستقرة (٥١مكررثان)

= رقم ٤٥٢ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه : « انه من المقرر — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — آن المساكنة التى تنشىء للمنتفعين بالعين — من غير الاقارب المشار اليهم بالمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — حقا بالبقـــاء فيها رغم ترك المستأجر لهـــا أو وفاته ، تستلزم حصولها منـــذ بدء الاجاره واستمرارها دون انقطاع بحيث اذا ما توافرت للمساكن ، فانها ترتب له حق البقاء فى العين طوال مدة العقد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون استلزام استمرار اقامة المستاجر الاصلى فيها ، وانه وان كان المستاجر الاصلى لا يد نائبا عن المساكنين المقيمين معه فى استئجار العين ، الا أن ذلك لا يحول دون استمرار عقد الايجار لصلحتهم عند وفاته او تركه العين ، ولا ينال من هذا النظر أن المشرع قد عدد فى المادة ٢١ سالفه الذكر فئـــات اقارب مستأجر عين للسكنى ممن يحق لهم الاستناد الى مساكنتهم له كى يمتد عقد الايجار لصالحهم بعد وفاته أو تركه العين ، ذلك لان النص عليهم فى التشريع سالف البيان أو فى القـــانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا ينفى حق من عداهم فى التمسك بالمساكنة وما رتبه القانون عليها من استمرارهم فيهـــا فى الحالتين سالفتى الذكر لان حقهم مصدره ما تعارف المالكون والمستاجرون عليه فى استمرار واضطراد من تحرير عقد الايجار باسم مستأجر واحد فى حالة تعددهم عند استئجار عين واحدة » .

وفى هـــذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢١ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٠٨٨ سنة ٥٠ ق مجموعة احكام النقض ٣٢ — ٥٦٨ — ١١٠ وقد جاء فيه ان : « المساكنة التى تنشىء حقا للبقاء فى العين للمنتفعين بالعين المؤجرة من غير الاقارب المشار اليهم فى المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ولئن كانت تستلزم أن تبدأ باقامتهم بالعين مع المستأجر منـــذ بدء الايجار الا أن كل اقامة بالعين منذ بدء الايجار لا تعتبر بالضرورة مشاركة سكنية ... » ، وايضا نقض مدنى أول مارس ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ٦٧١ — ١٣٢ حيث قررت المحكمة أنه جرى قضاؤها على احقية المشاركين للمستاجر فى سكن العين منـــذ بدء الاجارة فى الاستمرار بالانتفاع بهـــا دون آن يحق للمستاجر او للمؤجر اجبارهم على اخلائها .

(٥١مكررثان) وتعتبر الاقامة مستقرة ولو ترك المساكن العين المؤجرة للمستاجر الاصلى مؤقتا للاقامة العارضة طرف أحد اقاربه . =

بحيث لا يكون لهم محل اقامة آخر فى البلد ذاته (٥٢) ، ولا يسرى بأى حال على الأشخاص الذين لم يكونوا مقيمين معه من قبل الوفاة أو الترك وانما أقاموا فى العين المؤجرة عقب حدوث الوفاة أو الترك ، ولو كانوا من أقاربه الأقربين ولو بدأت اقامتهم فى العين المؤجرة فى يوم الوفاة أو الترك ذاته (٥٣) • ويدخل تقدير اقامة أشخاص آخرين مع المستأجر

= وفى هذا المعنى نقض مدنى ١٨ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٢٥ سنة ٤٧ ق وقد جاء فيه : « ان المعول عليه فى امتداد العقد لمساكنى المستأجرة طبقا للمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ هو سبق اقامتهم معها فى العين المؤجرة قبل الوفاة التى تمت فى فترة تأجيرها لعين النزاع مفروشة بعلم الشركة المؤجرة بما يستلزم اقامتها فى مكان آخر ومن ثم فان استدلال الحكم بهذا الاعلان لنفى اقامة الطاعنة بعين النزاع يكون فاسدا •

(٥٢) وهؤلاء لا يستمدون حقهم فى البقاء فى العين المؤجرة من عقد الايجار الذى أبرمه المستأجر اذ الفرض انه لم يكن نائبا عنهم فى ابرامه ولا مشترطا لصالحهم ، فلا يعتبرون مستأجرين أصليين مثله ، وانما يستمدون حقهم هذا من نص القانون (المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ أو المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩) • وهذا ما قرره فى شأنهم حكم محكمه النقض الصادر فى ١٧ مارس ١٩٧٩ حيث قال « اذ كان تفسير الحكم المطعون فيه لنص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ التى تقضى بأنه « لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستاجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ••• ويلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم » بان المستأجر يعتبر « كفيلا » عن أفراد أسرته فى تحرير عقد الايجار وانهم يعتبرون مثله مستأجرين أصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته أو تركه المسكن لهم ، دون أن يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر او بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فى القانون المدنى بحكم انطباقه على سائر المعاملات المدنية ، بما فيها الايجار ، باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجر والمستأجر ، مما مؤداه أن نص المادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به ، وهو استلزام اقامة المستفيدين منه مع المستأجر حتى الوفاة او الترك ، وهو ما لا تتطلبه قواعد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الاصليين ، وآية ذلك ما خوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم ، مما يدل على أنهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى (مجموعه أحكام النقض ٢٠ — ٨٢٣ — ١٥١) •

(٥٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٤=

في العين المؤجرة قبل وفاته أو تركه اياها في سلطة قاضي الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٥٣مكرر) .

ويلاحظ ثانيا على هـذا النص أنه لم يفرق بين حصول الوفاة أو الترك في أثناء مدة العقد الاتفاقية وحصولها بعد انتهاء تلك المدة وفي أثناء انتفاع المستأجر بالامتداد القانوني ، فهل قصد المشرع بذلك أن يوحد في الحكم بين الحالتين خلافا لما جرى عليه القضاء قبل ذلك أم أن الحكم الـذي وضعه في المـادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ والمـادة ٢٩ من ق ٤٩/١٩٧٧ يقتصر على حالة الوفاة بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقيـة وحصول الامتداد القانوني ؟

أن ظاهر هذا النص لو فهم على أنه يضع حكما واحدا لا يفرق بين الحالتين المشار اليهما يفيد التضييق على الورثة من حيث ان القواعد العامة تخولهم حقوق مورثهم دون قيد أو شرط في حين أن هذا النص يشترط في انتقال حقوق المستأجر الى ورثته أن يكونوا مقيمين معـه وقت الوفاة أو الترك ، مع أن الثابت من مناقشة مجلس الأمة أن هـذا النص أريد به التوسعة لا التضييق (٥٤) . ولذلك يقتضي استلهام روح

= في الاستئناف رقم ٣٥٨٤ سنة ٨٩ ق ، وأيضا بتاريخ ٢٥ أبريل ١٩٧٤ في الاستئناف رقم ٢١٩٩ سنة ٩٠ ق ، نقض مدني أول نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق .

(٥٣مكرر) ويدخل تقدير القصد من الاقامة في سلطة محكمة الموضوع (نقض مدني ١١ أبريل ١٩٨٥ في الطعن رقم ١٢٣٩ سنة ٥٣ ق ، ٢٩ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٨٨٦ سنة ٤٩ ق ، ٢٥ أكتوبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٩ ق ، ٣ ديسمبر ١٩٨٧ في الطعن رقم ٨٩٦ سنة ٥٧ ق ، ٣١ مارس ١٩٨٨ في الطعن رقم ٢٠٥٨ سنة ٥١ ق ، ١٢ مايو ١٩٨٨ في الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ٢١ يناير ١٩٨٨ في الطعن رقم ٧٨ سنة ٥١ ق) .

(٥٤) جاء في مناقشات مجلس الامة لهذا القانون بجلسة ١٤ يوليـه ١٩٦٩ قول وزير الشئون الاجتماعية ووزير الدولة لشئون مجلس الامة : « ان هناك توسعة غير عادية قضت على كثير من المشاكل التي كانت تثار : =

النص تفسيره بما يوسع على خلفاء المستأجر لا بما يضيق عليهم ، وبالتالى بترك حقوق ورثة المستأجر الذي توفى فى أثناء مدة العقد الاتفاقية على حالها وفقا للقواعد العامه ، أى أن حقوقه تنتقل اليهم فى هذه الحالة دون قيد أو شرط ولا تنتقل الى غيرهم ولو كانوا ممن نصت عليهم المادة ٢١ سالفة الذكر • أما بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية ، فيكون حق المستأجر مستمدا من القانون لا من العقد ، وهو حق لصيق بشخص المستأجر كما نقدم ، الأصل فيه أن ينقضى بوفاته ، فاذا أجاز قانون ايجار الأماكن انتقال حق المستأجر هذا الى الأشخاص الذين كانوا يقيمون معه بشروط ، فان هذا هو الذى يعتبر توسعة على المستأجر وخلفائه • أما تقييد انتقال الحق المستمد من العقد بهذه الشروط فهو بعيد عن أن يكون من قبيل التوسعة بل هو ينطوى على حد وتضييق • وعلى ذلك تكون أحكام المادة ١/٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ سالفة الذكر مقصورة على حالة الوفاة أو الترك بعد انقضاء مدة العقد الاتفاقية وفى أثناء الامتداد القانونى • وهى فيما يتعلق بهذه الحالة لا تعرض لحالة الساكنين للمستأجرين من وقت قيام العلاقة الايجارية الذين تقدم أن كلا منهم يعتبر مستأجرا أصيلا ، له حق الانتفاع بالامتداد القانونى سواء فى حياة من أبرم العقد باسمه أو بعد موته دون قيد أو شرط (٥٥) ، وانما تعرض المادة المذكورة فقط لغير هؤلاء من أقارب

= (أ) وهى ان الورثة : وهم الزوجة والوالدان والاولاد الذين كانوا مقيمين معه حتى الوفاة أو الترك ، يحق لهم الاستمرار فى المسكن عندما لا يكون لهم مسكن آخر .

(ب) والذى استحدثه النص أيضا أنه امتد فشمل الاقارب حتى الدرجة الثالثة » .

(٥٥) وقد غاب ذلك عن حكم استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) الصادر بتاريخ ٢٧ ديسمبر ١٩٧٠ فى الاستئناف رقم ٤٧٥ سنة ٨٧ ق حيث رفض اعتبار ابن العم الذى ثبت أنه كان يقيم مع المستأجر الاصلى فى العين المؤجرة منذ بدء العلاقة الايجارية ذا حق فى الاستمرار بالانتفاع بتلك العين =

المستأجر (٥٦)، ولا يشترط فيهم أن يكونوا مقيمين مع المستأجر منذ بدء الاجارة وانما يشترط فيهم أن تكون لهم معه اقامة مستقرة بالعين المؤجرة وأن تستمر حتى تاريخ الوفاة أو الترك (٥٦مكرر) . وتفرق فى انتقال حقوق المستأجر اليهم بعد موته أو تركه العين (٥٧) بين فريقين : (الأول) زوجه (٥٧مكرر) وأولاده ووالداه الذين لم تثبت لهم صـــفة

= بعد ترك ذلك المستاجر الاصلى اياها بمقولة ان ابن العم قريب يجاوز الدرجة الثالثة فلا يفيد من حكم المادة ٢١ ، واعتبر آقامته من قبيل النـــزول عن الاجارة من جانب المستاجر الاصلى دون اذن كتابى من المالك وقضى بناء على ذلك باخلائه ، فى حين ان ثبوت اقامته منذ بدء الاجارة يحول دون اعتباره متنازلا اليه عن الايجار ، وفقا لقضاء النقض المشار اليه آنفـــا فى الهامش ٥١ .

(٥٦) ويسرى حكمها على هؤلاء ايضا اذا قطعوا اقامتهم مع المستأجر الاصلى وتركوا العين تركا نهائيا ، ثم عادوا اليهـــا بعد ذلك ، اذ يكونون فقدوا صفتهم كمستأجرين أصليين (قرب فى هـــذا المعنى نقض مدنى أول ابريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار اليه آنفا فى الهامش ٤٣ وعادوا الى الاقـــامة كمساكنين تسرى عليهم احكام المـــادة ٢١ ، فـــاذا كانوا من الفريق الثانى اشترط فى ذلك ان تكون اقامتهم معه قد استطالت سنة قبل موته أو تركه العين ، واذا لم يكونوا من أى من الفريقين المذكورين كانت اقامتهم على ســـبيل الاستضافة تنتهى بموت المستاجر أو تركه العين فلا يكون لهم الحق فى البقاء فيها من بعده .

(٥٦مكرر) نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٩١٦ سنة ٥٨ ق ، ٢٠ نوفمبـــر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، ٢١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣٧ ســـنة ٥٢ ق ، ١٥ نوفمبـــر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق .

(٥٧) وبدهى انه يشترط فى كل من يدعى انه يدخـــل فى أحد هـــذين الفريقين أن يثبت قرابته للمستأجر الاصلى ودرجتها بالطـــرق القـــانونية (استئناف القـــاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتـــاريخ ٩ نوفمبـــر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٦٥٩ سنة ٩٠ ق) .

(٥٧مكرر) وليس يلزم فى ذلك ثبوت الزوجية بورقة رسمية كما هـــو الشأن فى دعاوى الزوجية التى تسرى عليهـــا المـــادة ٩٩ من لائحة ترتيب المحـــاكم الشرعية (نقض مدنى ٢٠ ديســـمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٧٣ سنة ٤٩ ق ، أنظر مؤلفنا فى أصول الاثبات ط ٤ ج ٢ سنة ١٩٨٦ ص ٩) .
وقـــد قضت محكمة النقض بأن اقامة الزوجة مع زوجهـــا بالشـــقة استئجاره لا تجعلها مستأجرة لها ولا تخولها حقا فى الاقامة بهـــا دون ارادته نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق) . =

المستأجر . وهؤلاء تنتقل اليهم حقوق المستأجر بشرط أن يكونوا مقيمين معه اقامة مستقرة وقت موته أو تركه العين دون حاجة الى أن تكون اقامتهم معه قد استطالت مدة معينة (٥٨) ، (الثانى) سائر أقاربه حتى

= وبأن انتهاء الحكم المطعون فيه الى تمكين الزوجة — المطعون ضدها — من شقة النزاع اعمالا لاحكام المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ رغم أنه لا محل لاعمالها الا فى حالة وفاة المستأجر الاصلى أو تركه المسكن ودون أن يدحض ما تمسك به الطاعنان من كون الطاعن الثانى هو المستأجر لشقة النزاع منذ تاريخ سابق على عقد الزواج وبعد تقايل الطاعن الاول من عقد الايجار يجعله مشوبا بالخطأ والفساد فى الاستدلال (نقض مدنى ٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٣٧٥ سنة ٥٨ ق) .

وبأن اقامة الزوجة بالمسكن المؤجر لزوجها رهين استمرار العلاقة الزوجية . فاقامة الحكم قضاءه بالاخلاء على ثبوت عدم اقامة الطاعنة مع زوجها بالعين المؤجرة محل النزاع منذ عقد قرانه وسفره للخارج حتى طلاقه لها بعد السفر تجعل هذا القضاء صحيحا (نقض مدنى ٢٢ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٩٢٠ سنة ٥٣ ق) .

وبأن طلاق مستاجر العين لزوجته وزواجه باخرى واقامته معها بشقة اخرى لا يخول مطلقته حق البقاء فى العين . ولا يغير من ذلك اصداره عقد ايجار لها عن العين (نقض مدنى ٢٥ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٦٧ سنة ٥١ ق) .

وبأن استخلاص الحكم المطعون فيه — من العبارة الواردة بعقد ايجار عين النزاع ان الغرض من تأجيرها استعمالها سكنا خاصا للطاعن وزوجته — اعتباره الاخيرة شريكة فى الايجار وصاحبة حق أصلى فى الانتفاع يخولها الاستقلال بها حال تخلى الطاعن عن عقد ايجارها استخلاص مشوب بالخطأ والفساد فى الاستدلال (نقض مدنى ١٦ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٦١ سنة ٥٢ ق) .

وبأنه متى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه بعدم احقية الطاعنة فى التمسك باستمرار عقد ايجار العين لصالحها لطلاقها من المطعون ضده الثانى قبل انتهاء العقد فان تحديها بعدم ثبوت انتهاء مدة اقامته يكون غير منتج متى كان الحكم اقام قضاءه على دعامة اخرى اساسية كافية لحمل قضائه (نقض مدنى ٤ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٧٠٨ سنة ٥٣ ق) .

(٥٨) وتعتبر أرملة المستاجر متى كانت فى الاصل مقيمة مع زوجها وقت بدء الاجارة أو كانت قد تزوجها بعد بدء الاجارة مستاجرة أصلية سواء فى أثناء حياته أو بعد وفاته وكذلك اولاده المقيمون معه طالما لم تنقطع اقامتهم المستقرة عن العين المؤجرة .
=

الدرجة الثالثة نسبا أو مصاهرة (٥٩) ويشـمل ذلك الاخوة والأخوات وأولاد الاخـوة والأعمـام والعمـات والأخوال والخـالات (٦٠) ،

= فاذا عادت ابنته المتزوجة بعد وفاته الى الاقامة المستقرة مع والدتها واستمرت فيها حتى وفاة الأخيرة ، فانها تعتبر مقيمـة مع مستأجرة أصلية وقت وفاتها ولانها ابنتها أى قريبة لها فى الدرجة الأولى يكفى ذلك لتخويلها حق الاستمرار فى الاجارة بعد وفاة والدتها . أنظر تطبيقا لذلك فى استئناف القاهرة ١٧ يونيه ١٩٧٢ فى الاستئناف رقم ٣٠٠٢ سنة ٨٧ ق . وما يسرى على بنت المستأجرة الاصلية يسرى ايضا على زوج البنت المقيم معهـا لان الزوجية تجعل أقارب احد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسـبة الى الزوج الاخر (المادة ٣٧ مدنى) . انظر تطبيقا لذلك فى استئناف مصر الادائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق . وفى حكم آخر من الدائرة ذاتها بتـاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق (مشار اليه فى الهامش ٦٠) .

(٥٩) كانت المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على افادة أقارب المستأجر من حكمها بالشروط الواردة فيها ، وفسرتها محكمة النقض بأنهـا تشمل قرابة النسب وقرابة المصاهرة وفقا للمادة ٣٧ مدنى (نقض مدنى ٣ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٧٤ سنة ٤٧ ق ، ٢١ يونيه ١٩٨٠ مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٧٥٩ — ٣٢٧) ، وقد نص المشرع على ذلك صراحة فى المـادة ٢٩ من القـانون ١٩٧٧/٤٩ المقـابلة للمادة ٢١ من القـانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦٠) وقد جرى قضا ءالمحاكم بذلك من قبل ان تنص عليه المادة ١/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فقد حكم بأن يعتبر أقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة الى الزوج الاخر (فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ نوفمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٤٠٢ سنة ٩١ ق وقـد جاء فيه أنه فضلا عن أن الزوجة تعتبـر مستأجرة أصلية مع زوجها الذى يعتبر نائبا عنها فى ابرام عقد الايجار والتوقيع عليه ، فانه طبقا لنص المادة ٣٧ من القانون المدنى يعتبر اقارب أحد الزوجين فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة للزوج الاخر ، ومن ثم فقد كان صوابا ما قالت به محكمة الدرجة الاولى فى هـذا الصدد من أن المستأنف ضـده الاول شقيق زوجة المستأنف ضده الثانى — المستأجر الأصلى — يعتبر فى نفس القرابة والدرجة بالنسبة لهذا الاخير ورتبت على ذلك انه يحق له أن يفيد من حكم المادة ٢١ من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٦٩ . انظـر ايضا حكما آخرا للدائرة ذاتهـا بتاريخ ٢١ مارس ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٥١١ سنة ٨٨ ق ، مشار اليه آنفا فى الهامش ٥٨ ، جنوب القاهرة الابتدائية — الدائرة ٧ — بتاريخ ٣٠ نوفمبر ١٩٧٥ فى القضية رقم ٧٨٣٦ سنة ١٩٧١ مدنى كلى جنوب . وقارن استئناف القاهرة (الدائرة ٢٧ ايجارات) بتـاريخ ٣٠ ديسـمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٢٠٨٧ سنة ٩٠ ق وقد قضى بأن ترك المستأجر شقته احماته =

وهؤلاء لا تنتقل اليهم حقوق المستأجر الا بشرط أن يكونوا مقيمين معه بصفة مستقرة وقت موته أو تركه العين المؤجرة وأن تكون اقامتهم معه قد استطالت مدة سنة على الأقل سابقة على وفاته أو تركه العين (٦١) • أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل ، ويجوز اثبات ذلك بكافة الطرق (٦٢) • ولذلك جرى قضـــاء محكمة النقض على اعتبـــار حق هؤلاء المساكنين مستمدا من نص المادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ (وتقابلها المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩) ، لا من العقد (٦٣)، • والتحقق من توافر وصف الاقـــامة وكونها مستقرة أم لا ، يدخل فى سلطة قاضى الموضوع دون معقب عليه متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٦٣مكرر) • ولا يحول دون توافر الاقامة المستقرة انقطاع الشخص بسبب عارض طالما أنه لا يكشف عن انهائه لها بارادته (٦٣مكررثان) •

= دون اذن المالك لا يكسبها حقا فى تلك الشقة ويستوجب الحكم باخلائها . غير أنه يلاحظ انه قضى بالاخلاء لعدم ثبوت اقامة الحماة مع زوج ابنتها قبل تركه العين المؤجرة ، لان الحماة لا يحق لها الافادة من حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٦١) ويلاحظ أن النص المتعلق بهذا الفريق الثانى لم يتحدث الا عن مساكنة المستأجر وقت وفاته واشترط استمرارها مدة سنة قبل الوفاة ولم يذكر الترك كما فعل بالنسبة الى الفريق الاول ، غير ان البادى من الاعمال التحضيرية لهذا النص أن المشرع لم يقصد المغايرة فى الحكم فى هذا الشأن بين الفريقين (أنظر ما سيجىء فى الصفحة التالية) .

(٦٢) انظر استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٣ يونيـــه ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٥٦٣ سنة ٩٠ ق وقد أجاز اثبات ذلك من طريق توجيه اليمين المتممة .

(٦٣) نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجمـــوعة احكام النقض ٣٠ — ١ — ٣ — ٨٢٣ — ١٠١ .

(٦٣مكرر) نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣٧ ســـنة ٥٢ ق .

(٦٣مكررثان) نقض مدنى ٥ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقد اكد أنه لا يحول دون امتداد العقـــد بعد وفاة المستأجر او تركه العين المؤجرة الى من كانوا يقيمون معه فيها اقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة او الترك ، انقطاع المستفيد من الاقامة لسبب عارض مهما استطالت مدته =

ويكفى أن تكون اقامة المستفيد بالعين المؤجرة بقصد استخدامها مصيفا بمدينة الاسكندرية اقامة موسمية ومتقطعة بحسب طبيعة الاقامة فيها كمصيف الا أنه يشترط لامتداد عقد الايجار لصالحه أن تكون له اقامة مستقرة مع المستأجر الأصلى أو من امتد اليه عقد الايجار بمقر اقامته المعتاد حتى تاريخ الوفاة (٦٣مكررثالث) .

ويلاحظ ثالثا أن صدر كل من نص المادتين سالفتى الذكر يسوى فى الحكم بين وفاة المستأجر وحالة تركه العين المؤجرة حال حياته . والمقصود بالترك فى هذه الحالة الترك الفعلى النهائى من جانب المستأجر بقصد التخلى عن العلاقة الايجارية لصالح من كانوا يقيمون معه وقت حصول ذلك الترك (٦٤) ، لا مجرد اعلان رغبته فى ترك العين المؤجرة سواء قصد بهذا الاعلان انهاء العقد أو احلال غيره فيه من المقيمين معه ،

= مادام أنه لم يكشف عن ارادته فى التخلى عنها صراحة او ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى .

فى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ٢٩ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ٢ ابريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق ، ٢٤ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٣١٦ سنة ٥١ ق ، ٢٧ يونيه ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٧٨ سنة ٥٠ ق ، ١٩ نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧١ سنة ٥١ ق .

(٦٣مكررثالث) نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق المشار اليه فى الهامش السابق وقد جاء فيه بعدما تقدم : « لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه على سند من أن عقد الايجار قد امتد لصالح المطعون ضده لانه كان يقيم بالعين محل النزاع بمدينة الاسكندرية حين تواجده فيها باعتبار ان لجدة المستاجر الاصلى واسرته محل اقامة اخرى خارجها ، وذلك دون أن تتحقق المحكمة من أن للمطعون ضده ثمة اقامة مستقرة مع المستاجر الاصلى للعين او مع من امتد لصالحه عقد ايجارها فى محل اقامته المعتاد خارج مدينة الاسكندرية حتى تاريخ وفاة من تلقى الحق عنه فى الامتداد القانونى للعقد ولا يكفى مجرد تردده على العين المؤجرة فى أوقات متفاوتة للقول باحقيته فى استمرار العلاقة الايجارية قائمة معه ، واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فانه يكون اخطأ فى تطبيق القانون » .

(٦٤) انظر ما سيجىء فى نبذة ١٨٨ .

طالما أنه مازال شاغلا العين ، فلا يكون للمقيمين معه التمسك بحكم النص سالف الذكر وطلب تحرير عقد باسمهم الا عند تركه (٦٤مكرر) الفعلى للعين (٦٥) وبشرط أن يكون عقد ايجاره العين التى تركها لغيره قائما وقت حصول الترك منه (٦٦) ، وأن لا يكون محظورا عليه صراحة أو ضمنا اسكان غيره معه (٦٦مكرر) . فاذا ما ثبت تركه العين فعلا لصالح

(٦٤مكرر) نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه ان المقصود بالترك فى مفهوم هذه المادة هو تخلى المستأجر عن العين المؤجرة — وهو كما يكون صريحا يصح ان يكون ضمنيا — بأن يتخذ المستأجر موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى . واستخلاص ترك المستأجر العين المؤجرة بتخليه عنها من مسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بشرط ان تبين فى حكمها بأسباب سائغة سبيلها الى ما خلصت اليه ودليلها عليه .

وفى هذا المعنى ايضا ٢٨ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٩٤٢ سنة ٥١ ق، ١١ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١ — ١٢٧٧ — ٢٠٢ ، ١٩ مارس ١٩٨٦ فى الطعن رقم ٩١٨ سنة ٥٠ ق وقد جاء فيه « ان الترك بمعناه القانونى فى خصوص المادة ٢٣ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، والمادة ٣٠ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، والمادة ١٨/٥ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقوم على عنصرين اولهما عنصر مادى يتمثل فى هجر الاقامة فى العين على وجه نهائى ، وثانيهما عنصر معنوى وهو المهم بأن يصاحب هجر الاقامة منه عنصر التخلى عن العلاقة الايجارية » .

(٦٥) استئناف القاهرة (الدائرة ١٥) بتاريخ ٢٤ ابريل ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٣٧٨٩ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله : « وحيث ان ..... المستأجر الاصلى لم يترك عين النزاع بل مازال مقيما بها مع زوجته وولديه المستأنف ضدهم وقد قام باخطار المستأنفين رغم تنازله عن عقد الايجار باستمراره فى العين لعدم توفيقه فى الحصول على سكن آخر ، ومن ثم فلا محل لانطباق حكم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

وقضت محكمة النقض بأن هجرة المصرى الى الخارج — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — لا تفيد حتما تركه العين المؤجرة له ، ويؤيد ذلك ما نصت عليه المادة الاولى من القانون رقم ١١١ لسنة ١٩٨٣ باصدار قانون الهجرة ورعاية المصريين فى الخارج (نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٢١٥ سنة ٥٤ ق ، انظر ايضا ٢٥ مايو ١٩٧٧ مجموعة احكام النقض ٢٨ — ١٢٧٨ — ٢٢٠ .

(٦٦) نقض مدنى ١٧ يناير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٦٣٨ سنة ٥٠ ق .

(٦٦مكرر) انظر نبذة ١٧٢ مكرر ص ٨٨٩ والهامش ٨٩ مكرر .

من كانوا يقيمون معه فيها ، أصبح لا يعتبر شاغلا العين بعد ذلك وزالت عنه صفة المستأجر (٦٦مكرر ثان) ، وجاز لهؤلاء أن يتمسكوا بالبقاء فيها وبالامتداد القانونى للعقد وأن يطالبوا المالك بتحرير عقد ايجار لهم ، ويكونون متضامنين فيما بينهم ازاء المؤجر وفقا للنص المذكور (٦٧) • وتقول محكمة النقض فى ذلك فى أحدث أحكامها أنه من المقرر فى قضائها أن ترك المستأجر العين المؤجرة بمقتضاه القانونى والذى يجيز للمستفيدين البقاء فى العين المؤجرة وفقا لنص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يقوم على عنصرين عنصر مادى يتمثل فى هجـر الاقامة فى العين على وجه نهائى وعنصر معنوى بأن يصادف هجـر الاقامة فيه التخلى عن العلاقة الايجارية ، وتعبير المستأجر فى التخلى عنها كما قد يكون صريحا يصح أن يكون ضمنيا ، بأن يتخذ موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصرافه قصده الى احداث هذا الأثر القانونى • ولا تثريب على المستأجر ان هـو لم ينتفع بالعين فعـلا مادام قائمـا بتنفيـذ التزاماته (٦٧مكرر) • وان اثبات أو نفى ترك المستأجر العين المؤجـرة

(٦٦مكرر ثان) نقض مدنى ١٨ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٨١ سنة ٥٨ ق وقد جاء فيه أن ترك المستأجر العين لمن لهم حق الانتفـاع بالامتداد القانونى يترتب عليه زوال صفته كمستأجر وحلول المستفيدين من الامتداد القانونى محله فى العلاقة الايجارية . فاذا صدر ضده بعد هذا الترك حكم باخلاء العين ، فان هذا الحكم لا تكون له حجية قبل من امتد اليهم العقد .

(٦٧) ومتى ثبت ترك المستأجر المحـرر باسمه العقـد الاول العين المؤجرة بحكم قرر أحقية المساكنين له فى البقاء فى العين المؤجرة والزام المالك بتحرير عقـد أو عقود لهم ، فان التضامن الذى تقـرره المادة ٢/٢١ بينهم لا يشمل المستأجر الذى ثبت تركه العين ولو تمسك المؤجر بذلك استنادا منه الى عقـد الايجـار الاصلى اذ يستفاد من نص المـادة ٢١ أن ثبوت ترك المستأجر الاصلى العين لصالح من كانوا يساكنونه فيها يترتب عليه اخراجه من العلاقة العقدية واحلال غيره محله فيهـا . فاذا تعـدد هـؤلاء كانوا متضامنين فيما بينهم من دونه .

(٦٧مكرر) نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٥٣ سنة ٥٨ ق وقد جاء فى الحكم بعد ما تقدم نقله فى المتن قوله : « واذ كـان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأنه لم يتخل عن اجارة عين النزاع وأن اقامته بمسكن مستقل انما كان بسبب زواجه من أخرى ، ولكون المطعون ضدها حاضنة لولديها وقدم ايصالات سداد الاجرة حتى شهر ديسمبر ١٩٨٧ ، =

ونزوله عنها الى آخـــر هو من مسائل الواقع التى تستقل محـــكمة الموضوع بتقديرها دون معقب عليها فى ذلك متى أقامت قضـــاءها على أسباب سائغة تكفى لحمله (٦٧مكررثان) • والمعول عليـــه هو التـــرك الارادى الذى يتم عن طواعية من المستأجر ، فلا يعد تركا الحكم بطرده أو باخلائه من العين المؤجرة ، اذ فى هـــذه الحالة لا يحق لمن يشاركه الاقامة التمسك بامتداد الايجار بالنسبة اليه ، بل يتعين اخلاء العين من المستأجر ومشاركيه ، فحق هؤلاء فى البقاء رهن ببقاء عقده (٦٨) •

ويلاحظ رابعا على نص المادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ أنه عندما تناول الفريق الأول من أقارب المستأجرين اشترط فى استمرار الايجار لمصلحتهم أن يكونوا مقيمين معه فى العين المؤجرة حتى وقت الوفاة أو الترك فى حين أنه عندما تناول الفريق الآخر من الأقارب اشترط فيهم أن تكون اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو مدة

= وكان الحكم المطعون فيه اذ أقام قضاءه بتحرير عقد ايجار للمطعون ضدها استنادا الى ثبوت ترك الطاعن هذه الشقة لها حال قيام الزوجية ســـنة ١٩٧٩ واقامتها فيها الى ما بعد طلاقها فى سنة ١٩٨٢ ودون أن يواجه دفاع الطاعن سالف الذكر بالرد عليه ، وهو دفاع جوهرى من شأنه ـــ لو صح ـــ أن يغير وجه الرأى فى الدعوى ودون أن يعنى بالرد على مستنداته المشار اليها رغم ما لهـــا من دلالة مؤثرة فى الدعوى فـــانه يكون معيبا بالقصور فى التسبيب (وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٥ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٣٩ سنة ٥١ ق ، ٢٨ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٦٥ سنة ٥٧ ق ، ١٧ فبراير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠ سنة ٥٧ ق ، وانظر ما سيجىء فى الجـــزء الثانى نبذة ١٨٨ وهوامشها) •

(٦٧مكررثان) نقض مدنى ٢ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١ سنة ٥٣ ق •

(٦٨و٦٩) فى هذا المعنى أنور طلبه ، فى امتداد الايجار للزوج والاولاد والاقارب ، المحاماة س ٥٩ ص ٨٩ و ٩٠ •

وانظر نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٤٦ ق حيث أخذ بحرفية النص ، خـــلافا للاحكام الاخرى المشار اليها فيما بعد فى الهامش ٧١ ، وكذلك ١١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٨٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٤ ابريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق ، ٩ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٨٤ سنة ٤٥ ق •

شغله للمسكن أيتهما أقل ، أى أنه عرض لحالة الترك بالنسبة للفريق الأول ولم يعرض لها بالنسبة للفريق الثانى ، الأمر الذى أثار التساؤل فى شأن انطباق ذلك الحكم فى حالة ترك المستأجر العين المؤجرة لبعض الأقارب الذين يدخلون فى الفريق الثانى بعد أن صرح المشرع بانطباقه فى حالة الترك لصالح الأقارب من الفريق الأول وسكت عن ذلك بالنسبة للأقارب من الفريق الثانى (٦٩) .

غير أننا رأينا استهداء بحكمة التشريع وبالرجوع الى المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ أن الحكم واحد فى الحالتين بالنسبة الى كل من الفريقين من الأقارب ، فالمشرع قصد أن يسوى بين حالتى الترك والوفاة اذ رأى أنه لا مسوغ للتفرقة بينهما فى الحكم وكان النص فى المشروع الأصلى يسوى فى هذا الحكم بين الفريقين المذكورين من الأقارب ، بل لم يكن يفرق بينهما أصلا وكان يجعلهما فريقا واحدا ، وجاء فى المذكرة الإيضاحية أن المشروع قد نص فى المادة ٢١ منه على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أن تركه العين المؤجرة اذا بقى فيها من كانوا يقيمون معه من ورثته وأقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تكون الاقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان أيتهما أقل (٧٠) .

---

(٦٩) انظر الهامش فى الصفحة السابقة .

(٧٠) رآجع المذكرة الايضاحية المشار اليها فى ملحق الطبعة السابعة من هذا الكتاب ، وعدلت اللجنة المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات نص المادة ٢١ المشار اليها مقررة امتداد عقد ايجار المسكن عند وفاة المستأجر أو تركه العين آذا بقي فيها زوجه أو أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه عند الوفاة أو الترك . فاذا كان الشاغل من غير هؤلاء وجب لاستمرار عقد الايجار ان يكونوا من أقارب المستأجر حتى الدرجة الثالثة وأن يكونوا قد أقاموا معه السنة السابقة على وفاته أو مدة شغله للسكن أيتهما أقل .

ويبين من ذلك ان هذه اللجنة ايضا عرضت لحالتى الوفاة والترك ، وفرقت بين نوعين من الاقارب من حيث مدة الاقامة التى اشترطتها ولكنها لم تقصد المغايرة فى ذلك بين حالتى الوفاة والترك .

وقد أخذت بذلك محكمة النقض فى أحدث أحكامها (٧١) ، واستندت

---

(٧١) نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ جـ ٢ ص ٢١ رقم ١٩٠ ، وقد جاء فيه أنه « لا مساغ للقول أن الفقرة الثانية من المادة ٢١ حين تناولت فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك واقتصرت على أن تكون اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر او مدة شغله المسكن ايتهما أقل ، اذ أن ذلك لا يعدو أن يكون عيبا فى الصياغة ويتنافى مع ما صرح به فى صدر المادة من أنه لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين ، مما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية الى ان المشرع أنما قصد به التسوية بين حالتى الترك والوفاة بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب على سواء » (تنظر بقية اسباب الحكم) وقد اشارت المجموعة المذكورة فى هامش ص ٢٣ منها الى صدور حكمين آخرين بهذا المعنى بتاريخ ١٩٧٧/١١/١٦ وبتاريخ ١٩٧٨/١٢/٢٠ ، وانظر أيضا نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٠٢ سنة ٥٠ ق ، ٦ نوفمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٢٣٧ سنة ٤٤ ق ، ٢٠ ديسمبر ١٩٧٨ فى الطعن رقم ١٠١١ سنة ٤٧ ق ، ٤ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٥ سنة ٤٦ ق ، ١٠ مارس ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٢٣ سنة ٤٥ ق ، ٣٠ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٨٦ سنة ٤٧ ق ، عكس ذلك فى ٢٨ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٩٧٠ سنة ٤٦ ق .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ١٠ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٩٨ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « أن النص فى المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ — المنطبق على واقعة الدعوى — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة يدل على أن المشرع اجاز لبعض أقارب المستأجر البقاء فى المسكن المؤجر حتى ولو تركه المستأجر وأقام فى مسكن آخر ، وميز بين طائفة زوج المستأجر وأولاده ووالديه فلم يشترط لبقائهم فى المسكن المؤجر سوى أن يكونوا مقيمين مع المستأجر وقت الترك أيا كانت مدة اقامتهم معه فيه وبين باقى اقارب المستأجر فشرط الا تتعدى قرابتهم له الدرجة الثالثة ، وان تكون مدة اقامتهم سنة على الاقل سابقة مباشرة على تاريخ ترك المستأجر للمسكن أو مدة شغله له ان قلت عن سنة ، ولا مساغ للقول أن الفقرة الثانية من المادة حين تناولت فريق الاقارب حتى الدرجة الثالثة لم تذكر حالة الترك ، واقتصرت على أن تكون اقامتهم فى المسكن سنة على الاقل سابقة على وفاة المستأجر او مدة شغله للمسكن أيهما اقل ، اذ ان ذلك لا يعدو ان يكون عيبا فى الصياغة ويتنافى مع ما صرح به بصدر المادة من أنه لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين مما يستأهل الاستهداء بحكمة التشريع والرجوع الى الاعمال التحضيرية لمشروع القانون وكلها مؤدية الى أن المشرع قصد التسوية بين حالتى الترك والوفاة بالنسبة الى كل من طائفتى الاقارب على حد سواء ، يؤيد هذا النظر ما جلته المذكرة الايضاحية لمشروع القانون من انه نص على عدم انتهاء عقد الايجار بوفاة المستأجر أو تركه =

الى الحجج ذاتها التى كنا أوردناها فى الطبعة السابعة (ج ١ سنة ١٩٧٧ ص ٦١٠ و ٦١١ وهوامشهما) وفى الطعن بالنقض رقم ١٦٣ سنة ٤٧ ق المرفوع منا فى فبراير ١٩٧٧ بالتوكيل عن الدكتور أحمد لطفى ابراهيم والنقيب محمد فريد نمنم • وقد حكم بقبول هذا الطعن ونقض الحكم المطعون فيه بتاريخ ١٠ فبراير ١٩٨٢ (وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٥٥٠ سنة ٤٦ ق : البكرى ص ٤١١) •

وقد تدارك المشرع ذلك فى القانون ١٩٧٧/٤٩ اذ نص صراحة فى العبارة الأخيرة من المادة ١/٢٩ منه على أن يشترط فى هذا الفريق الأخير من الأقارب اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للسكن أيتهما أقل (٧٢) •

= العين المؤجرة اذا بقى من كانوا يقيمون معه من ورثته او اقاربه حتى الدرجة الثالثة بشرط أن تكون الاقامة مستمرة فى السنة السابقة مباشرة على الوفاة أو الترك أو مدة شغل المكان ايتهما اقل ، يساند هذا القول أن المشرع كان لا يفرق اصلا بين طائفتى الاقارب وكان يجعل منهما فريقا واحدا وأن التعديل الذى اجرته اللجنة التشريعية المشتركة من لجنتى الشئون التشريعية والخدمات انما استهدف التفرقة بينهما فى مدة الاقامة السابقة ، وقصرها على الطائفة الثانية دون الاولى ولم يقصد على الاطلاق تمييزا بين حالتى الوفاة او الترك ؛ يظاهر هذا الراى ما ورد على لسان ممثل الحكومة لمجلس الامة عند مناقشة هذا النص من ان : « هناك توسعة لتشمل المادة كثيرا من الاقارب واشترط فيها شرط بسيط حتى تكون الفائدة أعم هو مجرد الاقامة معه لمدة سنة قبل الوفاة أو الترك » ، وما لبث المشرع أن افصح عن اتجاهه السابق متداركا هذا العيب فى الصياغة اذ نص صراحة فى العبارة الاخيرة من الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الذى حل محل القانون السابق على انه يشترط فى الفريق الثانى من الاقارب اقامتهم فى المسكن مدة سنة سابقة على وفاة المستأجر او تركه العين او مدة شغله المسكن ايتهما أقل واقتصرت المذكرة الايضاحية فى شأنها على بيان انها تقابل المادة ٢١ من القانون السابق ، مما مفاده أن الهدف هو مجرد أحكام الصياغة وليس انشاء لحكم مستحدث مغاير تأكيدا بأن مراد المشرع هو استقرار الاوضاع فى هذه المسألة التى استجدت بموجب القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ومنع البلبلة فى صددها تبعا لقصر الفترة الفاصلة بين القانونين » .

(٧٢) ويرى الاستاذ أنور طلبة فى بحثه المنشور فى المحاماة س ٥٩ العددان الخامس والسادس ص ٨٦ أن المشرع قد اضاف بهذا النص حالة =

ويلاحظ أخيرا أن نص المادة ١/٢١ سالف الذكر نص مستحدث فى القانون ١٩٦٩/٥٢ لم يكن له مقابل فى القانون ١٩٤٧/١٢١ وهو لذلك لا يسرى الا من تاريخ العمل باالقانون الجديد دون أثر رجعى ، فلا يسرى على حالات وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين المؤجرة التى وقعت قبل اصداره وفى ظل أحكام القانون ١٩٤٧/١٢١ (٧٣) • وينطبق ذلك أيضا على نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فلا يسرى الا

= جديدة لم يكن ينص عليها القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ وهى حالة الترك ، وان مؤدى ذلك أن القريب حتى الدرجة الثالثة لا يستطيع أن يتمسك بامتداد الايجار له فى حالة ترك المستأجر العين المؤجرة فى ظل القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ ، كما لا يستطيع أن يتمسك بنص المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ متى كان الترك قد تم فى ظل القانون ١٩٦٩/٥٢ حتى لو كان النزاع لم يفصل فيه فى ظل هذا القانون الأخير ، ذلك لان نصوص تشريعات الايجار هى نصوص استثنائية متعلقة بالنظام العام ، فتسرى من صدورها على كافة العقود القائمة وقت هذا السريان ، وكذلك على العقود التى تبرم فى ظلها وفقا للاثر المباشر لهذه التشريعات . ومن ثم يخرج عن نطاقهـا التصرفات والوقائع التى تمت قبل صدورها ، فتلك تخضع للقانون الذى كان ساريا فى ذلك الوقت .

وهذا الراى محل نظر من اكثر من وجه ، فهو اولا يذهب الى أن افادة الاقارب حتى الدرجة الثالثة من الامتداد القانونى فى حالة ترك المستاجر يعتبر حالة جديدة أضافها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، فى حين اننا قد أثبتنا من واقع الاعمال التحضيرية للقانون ١٩٦٩/٥٢ أن مشرع ذلك القانون اتجهت نيته الى التسوية بين حالتى الوفاة والترك ، فنص عليهما فى صدر المادة ٢١ ، واذ سها عن ذكر الترك فى عجز تلك المادة ، فانه لم يقصد بذلك المغايرة بين الحالتين .

ومن جهة اخرى حتى بفرض المغايرة بين حكم القانون ١٩٦٩/٥٢ وحكم القانون ١٩٧٧/٤٩ فى هذا الصدد ، فان هذا القانون هو الواجب التطبيق من وقت بدء العمل به على جميع العقود القائمة فى ذلك الوقت ، فيطبق على اقارب المستاجر الذين كانوا مقيمين معه وقت وفاته أو تركه العين ولو كانت الوفاة او الترك قد حصل قبل ذلك (نقض مدنى ١١ يناير ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٤٧ سنة ٤٤ ق) ، وايضا نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق .

(٧٣) استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق .

=

على الوفاة أو الترك التى تقع بعد بدء العمل به (٧٣مكرر) ، أما ما حدث من ذلك قبل هذا التاريخ وبعد بدء العمل بالقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتسرى عليه المادة ٢١ من هذا القانون . والحكم واحد فى كلا القانونين فيما يتعلق بايجار الأماكن للسكن (٧٣مكررثان) .

= وأيضا نقض مدنى ٢٥ ينـاير ١٩٧٨ مجموعة أحكام النقض ٢٩ — ٣٢٧ — ٦٦ وأيضا ٣١ مايو ١٩٧٨ مجموعة احكام النقض ٢٩ — ١٣٧٣ — ٢٦٦ ، وأيضا ٥ أبريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٢٢ سنة ٤٧ ق فى مجلة القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٢٩٨ . وقرب ما سيجىء فى الهامش ٨٨ . وأيضا نقض مدنى أول نوفمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٨٤ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه : « ان نص المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ يدل على أن المشرع قد وضع لتنظيم الحق فى الانتفاع بالامتداد القانونى لعقد الايجار بعد وفاة المستأجر شروطا واحكاما اوردها فى المادة ٢١ آنفة الذكر مستهدفا بذلك اعتبارات تتعلق بالنظام العام وتحقيق التوازن بين حقوق المستأجر وبين حقوق المؤجر ، وبالتالى فلا يصح اعمال ما يكون واردا فى عقود الايجار المبرمة قبل العمل بهذا القانون والتى انتهت مدتها الاتفاقية من شروط مغايرة لأحكامه اذ فى ذلك خروج على ما اعتبره القانون من الاحكام المتعلقة بالنظام العام . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعمل على واقعة النزاع حكم المادة ١/٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والتى تنطبق — وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة — على العقود السارية وقت العمل بها ، فأقام قضاءه بعدم استمرار العقد على أنه لم تكن للطاعن اقامة ثابتة بعين النزاع عند وفاة المستأجرة ولم يأخذ فى ذلك بما ورد بعقد الايجار من أنه أبرم لسكناها وعائلتيها ، واطرح بذلك ضمنا ادعاء الطاعن بأنه كان من المساكنين لها ، فانه لا يكون قد خالف القانون واخطأ فى تطبيقه » .

(٧٣مكرر) نقض مدنى ٣٠ ديسمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٦٢٩ سنة ٥٢ ق ، وأيضا ٧ فبراير ١٩٨١ فى الطعن رقم ٧٠٢ سنة ٥٠ ق وانظر عكس ذلك استئناف الاسكندرية ٢٧ فبراير ١٩٧٨ المشار اليه بالهامش التالى .

(٧٣مكررثان) قضت بعكس ذلك محكمة استئناف الاسكندرية (الدائرة ١٤ مساكن) بتاريخ ٢٧ فبراير ١٩٧٨ فى الاستئنافين رقمى ٣٣٠ ، ٣٩١ سنة ٣٤ ق مساكن (لويس عبد الملك وآخرين ضد عبده زكى ابراهيم) حيث جاء فيه ان نص المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يسرى بأثر مباشر حتى على حالات الوفاة أو الترك التى حدثت فى ظل القانون السابق سواء رفعت الدعاوى المتعلقة بها قبل القانون الحالى أو بعده . وليس أدل على أن هذا القانون يسرى بأثر فورى مباشر من نص المادة ٤٧ منه التى أوجبت على مؤجرى الاماكن المفروشة حتى تاريخ العمل بهذا القانون ان يوفقوا أوضاعهم مع أحكامه فى مدة معينة .

وفى جميع الأحوال يشترط فيمن يرغب فى الاستمرار فى الاجارة بعد موت المستأجر أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر فى البلد ذاته ، وهذا هو المقصود بالتحفظ الوارد فى صدر المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ (والمادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩) بقولها « ومع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة (أو الثامنة) من هذا القانون » ، فان كان له مسكن آخر لم يجز له أن يفيد من حكم المادتين سالفتى الذكر (٧٤) ، الا اذا توافر لديه المقتضى لاحتجاز مسكنين وفقا للمادة الخامسة أو للمادة الثامنة المشار اليهما • وقضت محكمة النقض بأن وجود مسكن آخر للابن المقيم مع أبيه أصلا منحته اياه الشركة التى يعمل فيها بسبب عمله فيها واستقراره فى هذا المسكن أثناء عمله بالشركة لا يسقط حقه فى اجارة مسكن والده بعد وفاة هذا الأخير أو تركه ، الا اذا كان قد عبر عن رغبته صراحة فى ترك مسكن والده باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على حقيقة المقصود • والاقامة فى مساكن العمل

---

(٧٤) انظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة الدائرة ١٥ بتاريخ ٢٣ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٣٥٦٣ سنة ٩٠ ق حيث وجه اليمين المتممة الى من ادعى مساكنة المستأجر مدة سنة قبل وفاته على أنه كان يساكنه تلك المدة ولم يكن له فى أثنائها سكن آخر يقيم به فى نفس المدينة •

وحكم آخر من الدائرة ذاتها بتاريخ ١٢ ديسمبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٠٧ سنة ٨٩ ق •

وأيضا استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ١١ ابريل ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٩١٥ سنة ٨٩ وقد جاء فيه أن المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ تنص على أنه مع عدم الاخلال بحكم المادة الخامسة من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر او تركه العين اذا بقى فيها زوجه او أولاده أو والداه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة او الترك . وطبقا لنص المادة المشار اليها لا يجوز لشخص ان يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض . ومفاد ذلك انه يشترط فيمن يرغب فى الاستمرار فى الاجارة بعد موت المستأجر أن لا يكون له مسكن آخر فى البلد ذاته ، وبغير ذلك لا يكون مفهوما التحفظ الوارد بصدر المادة ٢١ .

وقضت محكمة النقض بأن اقامة الابن مع والده المستأجر حتى وفاته تخوله الاستمرار فى الاجارة ، ولو اقام بعد ذلك بمسكن ملحق بالشركة مقر =

لا تصلح للاستدلال على ذلك الاسقاط لأن الاقامة فيها لا تتمتع بالحصانات المقررة فى قانون الايجارات (٧٥) •

ولم يكتف المشرع بتقرير حق الورثة أو المساكنين للمستأجر الذى مات أو ترك العين فى أن يخلفوا المستأجر فى اجارته ، اذ راعى حاجتهم فى بعض الأحيان الى أن يكون لديهم عقد ايجار مكتوب باسمهم شخصيا ، ليستطيعوا بموجبه طلب توصيل بعض المرافق الى مساكنهم كالتليفون والمياه والكهرباء الخ • فنص فى نهاية الفقرة الأولى من المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ وفى الفقرة الأخيرة من القانون ١٩٧٧/٤٩ على أن يلزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم (٧٥مكرر) • فاذا لم يذعن المؤجر لذلك جاز لهؤلاء المساكنين أو من يشاء منهم أن يحصل على حكم باثبات التعاقد ، وفى حالة الاستعجال أن يلجأ الى قاضى الأمور المستعجلة للحصول على حكم يقوم مقام العقد مؤقتا (٧٥مكررثان) •

= عمله ، ولا يعد هذا اسقاطا من جانبه لحقه فى اجارة مسكنه الاصلى (نقض مدنى ٢٣ يونيه ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٧٣٢ — ٣٢٤) •

(٧٥) حكم فى الطعن رقم ١٣٦٨ سنة ٤٨ ق مشار اليه فى ملحق جريدة الاهرام يوم الجمعة ١٩٨٠/٨/٢٩ ص ١٧ •

(٧٥مكرر) وترى محكمة النقض أن هذا النص دليل على ان المشرع اعتبر أن المستأجر الاصلى خرج من العلاقة الايجارية وأن المقيمين معه أصبحوا بوفاته أو تركه العين لهم طرفا فى تلك العلاقة من دونه (نقض مدنى ٢٠ فبراير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١١٦٣ سنة ٤٩ ق) •

(٧٥مكررثان) نقض مدنى ٢٦ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٥٢ ق وقد قرر أن النص فى المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على تحديد المستفيدين من امتداد عقد الايجار بعد وفاة المستأجر او تركه للعين ، يدل على ان حق الاجارة فى هذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، يشتركون معا فى الانتفاع بكامل العين المؤجرة . فاذا ما ترك احدهم الاقامة فيها خلص الحق للاخرين فى شغل العين ، ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند (وانما يشترط فى ذلك أن يكون الشريك المنسوب اليه الترك قد توافر فيه عنصر الترك ، سواء العنصر المادى أو العنصر المعنوى أى أن يكون قد كف عن الاقامة الفعلية فى تلك العين وصدر منه ما يعتبر تعبيرا صريحا أو ضمنيا عن ارادة التخلى نهائيا عن حقه فى الاقامة فى تلك العين) •

=

واذا حصل أحدهم على عقد ايجار باسمه ، فان هذا لا يخل بحق الآخرين فى ذلك (٧٦) ، ويجوز حينئذ لكل منهم أن يحصل على عقد باسمه ينص فيه على اشتراك الآخرين معه فى الاجارة . كما يجوز له أن يرفع الدعوى بذلك على المالك وأن يدخل فيها سائر المساكنين للمستأجر الأول ليحصل على حكم ضدهم جميعا بحقه فى الاجارة .

وبناء على ذلك فاذا مات المستأجر بعد انقضاء مدة عقده ، فان ورثته الذين لم يكونوا مقيمين معه عند وفاته لا يكون لهم حق فى أن ينضموا بعد وفاته الى من كانوا يقيمون معه فى العين المؤجرة للاقامة فيها معهم ، الا اذا كان ذلك برضا المقيمين وكانت الظروف تسمح باعتبار اقامتهم معهم من قبيل الايواء أو الاستضافة لا من قبيل النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن (أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٨٣) . هذا ولو كان هؤلاء الورثة غير المقيمين عند الوفاة سبقت لهم الاقامة مع المستأجر عند بدء الاجارة ثم استقلوا عنه فى السكن لزواجهم أو نقلهم أو لغير ذلك من الأسباب التى قطعت علاقتهم نهائيا بهذا السكن

= وحكم بأن المستفيد من حكم المادة ٢٩ سالفة الذكر يجوز له فى طلبه تحرير عقد باسمه أن يقتصر على مخاصمة أحد ورثه المؤجر باعتباره نائبا عن باقى ورثته وممثلا للتركة (نقض مدنى ٢٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٤٢٠ سنة ٥٢ ق) .

وحكم بأن طلب المستفيدين من حكم المادة ٢٩ آنفة الذكر الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم ، وكذلك دعوى المؤجر قبلهم بانهاء العقد ، كل منهما طلب غير قابل للتجزئة بحسب طبيعة المحل فيه ، وبناء على ذلك فان الحكم بقبول الاستئناف شكلا دون اختصام احدى المحكوم عليهم التى تطعن على الحكم بالاستئناف يجعل حكم الاستئناف باطلا لمخالفته قاعدة اجرائية متعلقة بالنظام العام ويجوز التمسك بهذه المخالفة لاول مرة أمام محكمة النقض لان عناصرها كانت مطروحة على محكمة الموضوع (نقض مدنى هيئة عامة ١٦ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعنين رقمى ٣٠٠ و ٤٠٩ سنة ٥٦ ق) .

(٧٦) الاسكندرية الابتدائية الدائرة ٨ — بتاريخ ٢٨ ابريل سنة ١٩٧٤ فى القضية رقم ١٧١٧ سنة ١٩٧٣ مدنى كلى ايجارات الاسكندرية (اشار اليه العمروسى ص ١٩٢ هامش ٣) .

اذ لا يجوز لهم العودة الى التمسك بهذه العلاقة بعد انقطاعها (٧٧) •

فالأولاد المقيمون مع أبيهم عند بدء الاجارة يعتبرون مثله فى فقه التشريع الخاص مستأجرين أصليين ويكون لهم حق أصيل فى الاجـارة سواء فى حياة أبيهم أو بعد موته (٧٨) • ولكنه ينقضى بانقطاعهم عن الاقامة فى العين المؤجرة واستقلالهم بسكن آخر ، ولا يعود اليهم اذا ما أرادوا العودة الى الاقامة فى العين المؤجرة سواء كان ذلك أيضا فى حياة والدهم أو بعد موته (راجع ما سيجىء فى نبـذة ١٨٦) • فاذا تزوج أحدهم واستقل بسكن خاص أو عين فى وظيفة دائمة فى جهـة أخرى ، زالت عنـه صفته كمسـتأجر أصلى • واذا طلقت البنت التى سبق أن تزوجت أو فصل الابن من وظيفته أو استقال منها بعد وفاة أبيه ، فلا يكون لها أو له — استنادا الى الاقامة السابقة — حق مشاركة اخوته الباقين فى العين المؤجرة • فاذا رضى هؤلاء الاخوة باشراكها أو باشراكه معهم فى السكن ، فلا تعود لهذه الأخت أو الأخ صفة المستأجر

---

(٧٧) نقض مدنى أول ابريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق ، (الوارد نصه فى نبذة ١٦٩ مكرر هامش ٣٩) ، مصر الابتدائية ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر .

(٧٨) قارن عكس ذلك نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ١ — ٨٢٣ — ١٥١ وقد جاء فيه أن تفسير نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ بأن المستأجر يعتبر كفيلا عن افراد أسرته فى تحرير عقد الايجار وانهم يعتبرون مثله مستأجرين اصليين ، وان لم يكن له سند من عبارة النص التى تدل على اقتصار حكمه على تنظيم حقوق هذه الطائفة من المقيمين مع المستأجر بعد وفاته او تركه المسكن لهم دون أن يجاوز ذلك الى تكييف ما قد يربطهم من علاقة بالمؤجر او بالمستأجر قبل الوفاة أو الترك ، وهو ما تحكمه القواعد المقررة فى القانون المدنى بحكم انطباقه على سـائر المعاملات المدنية ، بما فيها الايجار باستثناء ما نصت عليه القوانين المنظمة للعلاقات بين المؤجرين والمستأجرين ، مما مؤداه ان نص المـادة ٢١ آنف الذكر هو مصدر الحق المقرر فيه وبالقيد الوارد به ، وهو استلزام اقـامة المستفيد منه مع المستأجر حتى الوفاة او الترك وهو ما لا تتطلبه قواعـد القانون المدنى بالنسبة للمستأجرين الاصليين ، وآية ذلك ما خـوله النص لهؤلاء المنتفعين من حق مطالبة المؤجر بتحرير عقد ايجار لهم ، ممـا يدل على انهم ليسوا مستأجرين بمقتضى عقد الايجار الاصلى .

الأصلى ، ولا تكون اقامتهـا أو اقامته الا من قبيـل الاستضافة لدى اخوتهم الـذين ظلوا مقيمين (٧٩)، فتنتهى بانتهـاء اقامة هـؤلاء الأخيرين • فإذا طلقت أو ترملت بعد وفاة أبيها البنت التى تزوجت حال حياته ، جاز لها أن تقيم مع اخوتها الذين ظلوا مقيمين عند وفاة أبيهم فى العين التى كانت مؤجرة له • فاذا تزوج هؤلاء الاخوة وتفرقوا بحيث لم يبق أحد منهم شاغلا العين المؤجرة لم يبق لأختهم المطلقة أو الأرملة حق البقاء فى العين المؤجرة ، ومن باب أولى لا يكون لها حق العودة الى هذه العين لأن صفتها كمستأجرة أصلية من طريق نيابة والدها عنهـا قد انقطعت بزواجها واستقلالها بسكن آخر ، ولأنها اذ عادت بعد وفاة أبيها للاقامة مع أخوتها انما أقامت معهم تبعا لحقهم فى الاقامة ، فاذا تركوا هم العين المؤجرة وأنهوا حقهم فى الاقامة فيها انقضى بذلك سند اقامتها ، وجاز للمؤجر طلب الحكم بطردها أو منعهـا من العودة الى العين (٨٠) •

---

(٧٩) نقض مدنى أبريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق المشار اليه آنفا فى الهامش ٤٣ ص ٧١٦ •

(٨٠) قرب فى هذا المعنى مصر الدائرة الثانية ٣٠ نوفمبر ١٩٥٩ فى القضية ٤٩٩٢ سنة ١٩٥٨ •

وقارن عكس ذلك العطار ص ٥١٠ و ٥١١ و ٥٦١ و ٥٦٢ حيث يذهب الى أن العرف فى مصر يسمح باعتبـار الأب مشترطا فى عقد الايجار لصالح ابنته المتزوجة الحق فى الاجارة اذا طلقت او ترملت ، فتستمد البنت المطلقة أو الارملة من هذا الاشتراط لمصلحة الغير حقا أصليا فى الاجارة ، خـلاف حقها الاصلى الذى يكون قد ثبت لها من طريق نيابة ابيها عنها وقت ابرام عقد الاجارة اذا كانت فى ذلك الوقت غير متزوجة ومقيمة مع ابيها . فـاذا انقضى هذا الحق الاخير بزواجها واستقلالها بسكن آخر غير سكن ابيها ، فانها متى طلقت أو ترملت ينشأ لهـا ذلك الحق الاصلى الاخر المستمد من الاشتراط لمصلحة الغير •

ونرى أن فقـه ايجار الاماكن اذا كان قد استساغ الالتجاء فى افادة المقيمين مع المستأجر من حقه فى الامتـداد القانونى الى فكرتى النيـابة والاشتراط لمصلحة الغير ، فيجب ان لا يغيب عن البال ان ذلك كان اجتهادا خاصا منه تبرره ضرورة حماية المقيمين مع المستأجر طالما هم مستمرون فى

واذا تعدد الأشخاص الذين لهم الحق فى الامتداد القانونى من بعد المستأجر ، واتفقوا فيما بينهم على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، اعتبر الآخرون نازلين عن حقهم ولم يجز الرجوع اليه بعد ذلك (٨٠مكرر) • واذا لم يتفقوا على تخصيص هذا الحق لبعضهم ، عين القاضى لكل منهم بناء على طلب أيهم جزءا ماديا من العين المؤجرة يستعمل فيه حقه فى الامتداد القانونى (٨١) • وفى جميع الأحوال يكون الأشخاص الذين يستمرون فى شغل العين بنـاء على هـذه الرخصة متضامنين فيما بينهم فى جميع أحكام العقد (المادة ٢/٢١) (٨١مكرر) • ولا يتعداهم هـذا التضامن الى المستأجر الذى ترك العين وثبت تركه اياها لصالحهم (٨٢) •

١٧١ مكرر (أ) شروط ثبوت هـذه الحماية للمقيمين مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة لغرض السكنى — يؤخـذ من نصوص المادتين ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ و ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة

الاقامة معه ، ويجب ان يقصر هذا الاجتهاد على أضيق الحدود ولا يصح أن يمتد الى حماية الاشخاص الذين كانوا يقيمون مع المستأجر ثم أنهوا هـذه الاقامة بارادتهم واستقلوا بسكن آخر اذا أرادوا العودة الى العين المؤجرة ليخلفوا فيها المستأجر ويطلبوا حرمان المؤجـر من حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه أو بمن يشاء من اقاربه أو من يؤثرهم باجارتها .

(٨٠مكرر) وكذلك اذا ترك احـد هؤلاء المستفيدين من المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ الاقامة فى العين التى ثبت حقه فيهـا طبقا للمادة المذكورة ، خلص الحق للاخرين فى شغل العين ويحق لهم طلب طرد الغير الذى يحول دون انتفاعهم بها بغير سند (نقض مدنى ٢٦ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٤٤ سنة ٥١ ق) . وقد جاء فى هذا الحكم أيضا أن حق الاجارة فى هـذه الحالة ينتقل وبقوة القانون لصالح هؤلاء المستفيدين دون غيرهم ، ويشتركون معا فى الانتفاع بكامل العين المؤجرة .

(٨١) فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ١٥٣ ، وقد أشار الى سافاتييه فى جوريسكلاسير الذورى ١٩٤٩ — ٢ — ٤٨٤٦ ، و ١٩٥٠ — ٢ — ٥٣٠٩ .

(٨١مكرر) ويجب اختصامهم جميعا فى المنازعات التى تنشأ بينهم وبين المؤجر بعد وفاة المستأجر أو تركه العين (نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق) .

(٨٢) انظر ما تقدم فى الهامش ٦٧ .

١٩٧٧ أنه يشترط للافادة من حكمهما القاضى بعدم انتهاء عقد المستأجر بوفاته أو بتركه العين المؤجرة وباستمرار هذا العقد للمقيمين معه فى العين المؤجرة الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة أربعة شروط هى :

١ — أن يكون للمتمسك بهذا الحكم اقامة مستقرة فى العين المؤجرة .

٢ — وأن تكون تلك الاقامة مستمرة ودون انقطاع وأن تبلغ مدة سنة على الأقل بالنسبة لمن عدا الأولاد والوالدين والأزواج .

٣ — عدم احتجاز مسكن آخر فى البلد ذاته دون مقتض .

٤ — بقاء عقد المستأجر قائما وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة .

١٧١ مكرر ثان — (١) شرط الاقامة المستقرة فى العين المؤجرة — يبين من تصدير المشرع نص كل من المادتين ٢١ و ٢٩ من القانونين سالفى الذكر بعبارة « مع عدم الاخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون (أو المادة ٥ من ق ٥٢/١٩٦٩)، وهى المادة التى تحظر « أن يحتجز الشخص فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض » أن المقصود بالاقامة فى تطبيق كل من المادتين ٢١ و ٢٩ المذكورتين انما هو الاقامة المستقرة على سبيل الاعتياد والاستيطان فى السكن المؤجر للمستأجر والتى يمتنع معها أن يكون للشخص محل اقامة آخر فى البلد ذاته ، اذ لولا ذلك لما كان ثمة محل للتحفظ الوارد فى صدر المادتين سالفتى الذكر بالنص على عدم الاخلال بالمادة ٨ أو بالمادة ٥ المشار اليهما .

وقد اشترطت محكمة النقض فى أقارب المستأجر الذين يتمسكون بامتداد عقد اجارته اليهم بعد وفاته أو تركه العين أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عند وفاته (٨٢مكرر) ، ووصفت تلك الاقامة فى حكم

(٨٢مكرر) نقض مدنى اول ابريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ سنة ٤٠ ق مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ٧٢٠ — ١٤١ .

آخر صادر بتاريخ ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٤٦/٤٣ ق بأنها الاقامة المستقرة ، وعرفتها بأنها الاقامة المعتادة مع انصراف نية المقيم الى أن يجعل من هذا المسكن مراحه ومغداه ، بحيث لا يعول على مأوى دائم وثابت سواه ، فتخرج الاقامة العرضية والعابرة والمؤقتة مهما طالت وأيا كان مبعثهـا ودواعيها (٨٢مكرر٢) • ومقتضى ذلك أن تكون تلك الاقامة بنية الاستيطان ، علنية ، ظاهرة على الملأ ، لا تشوبها خفية أو غموض حتى يمكن أن يحتج بها على المؤجر ، اذ لا يمكن أن تترتب عليها حقوق قبل المؤجر الا اذا جوبه بها هذا الأخير وسكت عليها • أما اذا ظلت خافية أو مشوبة بغموض ، فلا يمكن الاحتجاج بها عليه ، كما لا يمكن الاحتجاج بالحيازة على من أخفيت عنه أو التبس عليـه أمرها (المادة ٢/٩٤٩ مدنى) • ولا تكفى الاقامة العارضة أو الموقوتة • ومتى ثبتت الاقامة المستقرة فلا يؤثر فيهـا الانقطاع المؤقت لسبب عارض أعقبته العودة الى الاقامة المستقرة قبل وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة (٨٢مكرر٣) •

ويعتبر التحقق من شرط الاقامة المستقرة فى معنى المادة ٢٩ من

(٨٢مكرر٢) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠١ سنة ٥٢ ق ، ١٩ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٤٠ سنة ٥٢ ق مشار اليه فى عزمى البكرى ط ٣ ج ١ ص ٥٩٨ نبـذة ٤٥٣ ، ٢ مارس ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٥٣ ق •

(٨٢مكرر٣) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٥٩ سنة ٥٢ ق، وايضا ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق وقـد جاء فيه أن انقطاع المستفيد عن الاقامة فى العين المؤجرة لسبب عارض مهما استطالت مدته لا يحول دون قيام الاقامة المستقرة طالما لم يتخل هو عنها صراحة او ضمنا . وفى هذا المعنى ايضا نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١١ سنة ٥١ ق ، و ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٥٢ ق • وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن عمل المطعون ضده بالخارج مهمـا طالت مدته سبب عارض لا يكشف عن رغبته فى انهاء الاقامة ، ولا يمنعـه من الاستفادة بالامتداد القانونى لعقد الايجار (نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٣ ق ، ٢٩ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٩ سنة ٥٢ ق ، ٢٠ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٩١١ سـنة ٥١ ق ، ٢٥ دسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٩ سنة ٥٢ ق ، و ١٦ نوفمبـر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق ، ١١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨١٩ سنة =

ق ٤٩/١٩٧٧ من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع متى أقام قضاءه على أسباب سائغة (٨٢مكرر٤) •

ومتى ثبتت اقامة المتمسك بالمادة ٢٩ سالفة الذكر اقامة مستقرة فى العين المؤجرة ، فلا يلزم أن يكون المستأجر الذى أبرم العقد باسمه قد أقام فى هذه العين (٨٢مكرر٥) •

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المضيف بعد وفاة المستأجر شرطه الاقامة معه فى مقره خارج المصيف اقامة مستقرة حتى تاريخ الوفاة ، ولا يكفى فيه مجرد تردد المستفيد على العين فى أوقات متقاربة للقول بامتداد الاجارة لصالحه (٨٢مكرر٦) •

وقد قضت محكمة النقض بأن امتداد عقد ايجار شقة المصيف ٢٩ سالفة الذكر ليغطى به تنازلا كليا أو جزئيا لأحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة عن العين المؤجرة ، وذلك بأن يستضيفه ثم يترك له المسكن بعد سنة من بدء الاستضافة • واذا كانت المحاكم قد جرت على أن تشترط فى تطبيق المادة ٢٩ المشار اليها بقاء المستأجر مقيما فى العين المؤجرة مع من يساكنه من أقارب الدرجة الثالثة مدة السنة الأخيرة (٨٢مكرر٧)، فالواقع أن هذا الشرط ذاته جرى التحايل عليه بتظاهر المستأجر بالاستمرار فى الاقامة فى العين المؤجرة ، وذلك من طريق التردد عليها

= ٥٧ ق ، ٢٧ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٤١ سنة ٥٠ ق ، ٢ ابريل ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٧٠٦ سنة ٥٠ ق) •

(٨٢مكرر٤) حكما النقض فى ١٢ مايو ١٩٨٨ و ١٩ يونيه ١٩٨٨ المشار اليهما آنفا فى الهامش رقم ٨٢ مكرر ثانيا ، ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٩٥٢ سنة ٥٢ ق ، ١٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢٢٠٤ سنة ٥١ ق ، وقد جاء فيه ان استدلال الحكم على عدم اقامة الطاعنة بشقة النزاع من مجرد اعلانها بصحيفة الدعوى بمسكن زوجها المغاير لهذه الشقة رغم تمامه بعد وفاة المستأجرة الاصلية يعيبه بالقصور والفساد فى الاستدلال .

(٨٢مكرر٥) نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق •

(٨٢مكرر٦) نقض مدنى ٥ ابريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق •

أحيانا ، أو من طريق اعطاء عنوانه عليها فى أوراق رسمية أو غير رسمية كالبطاقة العائلية أو البطـاقة الضريبية أو رخصة السيارة أو رخصة القيادة أو اشتراك الميـاه أو النور أو التليفون واستمرار تلقيه فيهـا الخطابات والبرقيات والانذارات والاعـلانات القضائية ، لكى يستدل بهـا على استمرار اقامته فى العين المؤجرة مدة السـنة المطلوب ثبوت اشتراك قريبه معه فى الاقامة بتلك العين • وقـد شاعت هذه الظاهرة وأصبحت معلومة للكافة • وقد أشار اليها الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار فى شرح أحكام الايجار الطبعة الثانية سنة ١٩٨٢ نبـذة ١٧٧ ص ٥٢٦ •

ومن هذا المنطلق انتشرت ظاهرة أخرى أصبحت أكثر شيوعا ، بسبب تفـاقم أزمة السكن وندرة المساكن المتاحة للاستئجار بالأجرة القانونية ، فلجأ طـالبو السكن من الشباب المقيمين مع والديهم منـذ نشأتهم والذين يرغبون فى الاستقلال بسكن خاص يؤسسون فيه أسرة جديدة ، الى أن يبحث الواحد منهم عن قريب له مسن أو مريض يعيش وحده فى مسكن رحب بأجرة قديمة ، فيأخذ فى التردد عليه والتودد اليه ويعد العدة لاثبات اقامة له مع هذا القريب الذى ينتظر ألا تطول حياته كثيـرا ، وذلك بأدلة مصـطنعة بمثـل الطـرق التى أشرنـا اليهـا آنفا (٨٢مكرر٨) •

فاذا مات المستأجر المذكور أو اضطر الى ترك المكان المؤجر اليه

(٨٢مكرر٧) انظر مع ذلك نقض مدنى ١٦ نوفمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١١٣٤ سنة ٥١ ق الذى قضى بأن المساكنين للمستأجر الاصلى منذ بدء الاجارة يحق لهم بهذه الصفة البقاء فى العين طوال مدة العقـد والانتفاع بالامتداد القانونى بعد انتهائها دون اشتراط اقامة المستأجر الذى أبرم العقد باسمه فى هذه العين .

(٨٢مكرر٨) من اجل ذلك صدرت التعليمات الى مكتب السجل المدنى بعدم تغيير العنوان فى البطاقة الا اذا أرفق بطلب التغيير ايصال النور وبه العنوان المراد التغيير اليه او فاتورة التليفون باسم طالب التغيير او عقد الايجار او شهادة من جهة العمل بمحل اقامة طالب التغيير أو اقرار كتابى من مالك العقار الذى يريد الطالب تغيير عنوانه عليه — جريدة الاهرام يوم ٢٣ يناير ١٩٨٢ .

طلبا للعلاج أو للرعاية التى يحتاج اليها فى مكان آخر ، أبرز هذا الشاب القريب أدلته التى أعــدها بنفسه فى الخفيــة لاثبات اقامته مع قريبه المستأجر فى تلك العين قبل وفاته أو تركه اياها • ويتذرع بهذه الأدلة للاستيلاء دون حق على مسكن قريبه المستأجر المتوفى أو التارك ، غصبا عن المؤجر وعدوانا على حقه فى أن تؤول اليه منفعة العين المؤجرة وحقه فى التصرف فيها بعد انتهاء حق المستأجر بوفاته أ وتركه العين المؤجرة •

وقد فطنت المحاكم الى ألاعيب هؤلاء الطامعين ، ولم تمكنهم من تحقيق مطامعهم ، فتشددت فى تقــدير الاقامة التى ادعوها ورفضت أكثر الدعاوى التى أقاموها •

فقضت محكمة النقض بأنه اذا كانت الطاعنة قد تزوجت وتركت شقة النزاع واتخذت لنفسها ســكنا مستقلا مع زوجهــا وأولادها فى الفيوم وكانت اقامتها فى عين النزاع على سبيل الاستضافة وفى فتــرة مرض والدتها التى انتهت بوفاتها ، فلا يثبت لها الحق فى امتداد ايجار مسكن والدتها اليها (٨٢مكرر٩) •

واشترطت محكمة النقض فى حكم آخر فيمن يفيدون من الامتداد القانونى بعد وفاة المستأجر أن يكونوا مقيمين عادة مع المستأجر عنــد وفاته (٨٢مكرر١٠) ، ومفــاد اشتراط محــكمة النقض اقامة هــؤلاء الأشخاص مع المستأجر اقامة معتادة أن تكون اقامتهم فى العين المؤجرة هى الاقامة المطلوبة لاعتبار المكان موطنا لهم وفقا للمادة ٤٠ فقرة أولى مــدنى التى تعرف الموطن بأنه المكــان الــذى يقيم فيــه الشــخص عادة (٨٢مكرر١١) •

(٨٢مكرر٩) نقض مدنى ٢٨ ديسمبر ١٩٧٧ فى الطعن رقم ١٤٦ سنة ٤٣ ق •

(٨٢مكرر١٠) نقض مدنى اول ابريل ١٩٧٥ فى الطعن رقم ١٦ ســنة ٤٠ ق •

(٨٢مكرر١١) نقض مدنى ٢٥ اكتوبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٤٤ سنة ٤٦ ق مشار اليه فى موسوعة البكرى ص ٦١١ ، ٦١٢ .

وقالت فى حكم حديث لها بتاريخ ٢٩ نوفمبر ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠١٥ سنة ٥٣ ق أنه من المقرر فى قضائها : « أن منـــاط استمرار عقد الايجار بعد ترك المستأجر الأصلى للعين المؤجرة لصالح أقاربه حتى الدرجة الثالثة وفقا لنص المادة ١/٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ أن تثبت اقامتهم بها اقامة مستقرة مدة سنة على الأقل سابقة على ترك المستأجر للعين ، وأنه ولئن كان استخلاص هذه الاقامة المستقرة هو من مسائل الواقع التى تستقل بتقديرها محكمة الموضوع الا أنه يشترط أن تقيم قضاءها على أسباب سائغة ، لها أصل ثابت بالأوراق ، وألا تخرج بأقوال الشهود الى غير مدلولها » •

١٧١ مكرر ثالث — (٢) اســتمرار الاقامة ، وحــكم الاقامة العارضة فى مكان آخر أنها لا تقطع الاقامة المستقرة فى عين النــزاع ولا تنافيهــا — اطرد قضاء محكمة النقض على أنه متى ثبتت لقريب المستأجر اقامته المستقرة فى عين النزاع الى حين وفاته أو تركه العين المؤجرة (مع توافر شرط المــدة بالنســبة الى غير الوالدين والأولاد والأزواج) فانه لا يؤثر فى توافر هذه الإقامة المستقرة انقطاع هــذا القريب عنها بصفة عارضة مهما استطالت مدة هذا الانقطاع •

ومن هذا القبيل قضاؤها بأن تواجد أحــد أفراد أسرة المستأجر المتوفى بالخارج بسبب العمل مهما استطالت مدته لا يعد تخليا عن الاقامة المستقرة فى العين المؤجرة ما لم تتجه ارادته الى هذا ويكون لقــاضى الموضوع تقدير ذلك (٨٢مكرر١٢) ، وبأنه اذا طلب الابن احالة الدعوى الى التحقيق لاثبات دفاع جوهرى يتمثل فى اقامته المستقرة مع والــده المستأجر حتى وفاته وأن اقامته بمقر عمله اقامة مؤقتة ، فرفضت المحكمة طلبه دون مسوغ ، كان حكمها مشوبا بالقصور لأن مجرد اقامة الموظف

(٨٢مكرر١٢) نقض مدنى ٢٥ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٩٢ سنة ٥٠ ق ، ١١ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٨١٩ سنة ٥٧ ق ، ٢٩ مايو ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٠٣٧ سنة ٥٢ ق ، ١٠ مارس ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٤٥٢ سنة ٥٧ ق .

بمقر عمله لا يعــد تخليــا منه عن الاقامة بمسكنه الأصلى فى مدينــة أخرى (٨٢مكرر١٣) • وبأن تمسك ولدى المستأجر بأنهما لم يتخليا عن الاقامة بالشقة المؤجــرة لوالدهما وحتى وفاته ، وأن اقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها كان بصفة مؤقتة ، ورفض الحكم طلبهمــا بامتداد العقد اليهما استنادا الى أنهما لم يقيما فيها بشخصيهما يكون مشوبا بالقصور (٨٢مكرر١٤) •

١٧١ مكرر رابع — (٣) شرط عدم احتجاز سكن فى البلد ذاته — هذا الشرط مستفاد من تصدير نص المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بعبارة : « مع عدم الإخلال بحكم المادة ٨ من هذا القانون ••• » ، وهى المادة التى تحظر على الشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض •

(٨٢مكرر١٣) نقض مدنى ٢ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٩٤٣ سنة ٥٠ ق •

(٨٢مكرر١٤) نقض مدنى ٣٠ مارس ١٩٨٨ (هيئتــا المواد الجنــائية والمواد المدنية) فى الطعن رقم ١٣٨٤ سنة ٥٦ ق وقد جاء فيه ان : « مؤدى نص الفقرة الاولى من المادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة لنص المادة ١/٢٩ من قانون ٤٩ لســنة ١٩٧٧ أن عقــد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو تركه له ، وتستمر العلاقة الايجارية قائمة مع زوجه وأولاده أو والديه الذين كانوا يقيمون معه فيه اقامة مستقرة حتى الوفاة او الترك . ولا يحول دون قيامها انقطاع المستفيد من الاقامة بالعين لسبب عارض مهمــا استطالت مدته مادام انه لم يكشف عن ارادته فى التخلى عنها صراحة أو ضمنا باتخاذه موقفا لا تدع ظروف الحال شكا فى دلالته على انصراف قصده الى احداث هذا الاثر القانونى . وآذ كان البين من الاوراق أن الطاعنين — ولدى المستاجر — تمسكا أمام محكمة الموضوع بأنهما لم يتخليا عن الشقة محل النزاع — وحتى وفاة والدهما — وأن اقامتهما بمسكن آخر مع والدتهما بعد طلاقها — كانت بصفة مؤقتة آذ لم يتخذا لهما مسكنا مستقلا ويحق لهما بالتالى آلاستفادة من حكم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، وكان الحكم المطعون فيه قد استند فى قضائه باستمرار عقد ايجار تلك الشقة لصـــالح المطعون ضدها الاولى — زوجة أخرى للمستأجر — وحدها الى أن الطاعنين لم يكن لهما اقامة فيها لشخصيهما قبل وفاة والدهما المستأجر الاصلى ، وكان هذا الذى ساقه الحكم لا يواجه دفاع الطاعنين المشار اليه ، مع أنه دفاع جوهرى قــد يتغير به وجه الرأى فى الدعوى ، فان الحــكم يكون مشوبا بالقصور » .

ولذلك يشترط فيمن يتمسك باستمرار عقد المستأجر الأصلى لصالحه بعد موت هذا الأخير أو تركه العين المؤجرة أن لا يكون له مسكن آخر فى نفس البلد الذى توجد فيـــه عين النزاع أو أن يكون لديه مقتض لاحتجاز مسكن آخر (٨٢مكرر١٥) ، ويجوز للمحكمة التى يطلب منهـا الحكم للمدعى باستمرار عقـــد ايجار عين النزاع لصالحه بعـــد وفاة مستأجرها الأصلى ، أن تعرض من تلقاء نفسها لبحث ما اذا كان المدعى يحتجز سكنا آخرا فى نفس البلد دون مقتض أم لا ، ولا يعد ذلك منها استحداثا لسبب جديد لأن اجابتها طلب المدعى يقتضيها التحقق من عدم احتجازه مسكنا آخرا فى نفس البـــلد دون مقتض (٨٢مكرر١٦) • فاذا أثبت من يتمسك بامتداد عقد المستأجر لصالحه توافر سائر الشروط اللازمة لذلك ، كان على خصمه طالب الحكم بانتهاء ذلك العقد أن يثبت احتجاز من يتمسك بالعقد مسكنا آخرا فى البـــلد ذاته ، فاذا عجز عن اثبات ذلك رفضت دعواه (٨٢مكرر١٧) •

١٧١ مكرر خامس — (٤) شرط بقاء عقد المستأجر الأصلى قائما حتى وفاته أو تركه العين المؤجرة — ان النص فى المادة ٢٩ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ (المقابلة للمادة ٢١ من قانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩) على أنه : « ••• لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو ••• الذين كانوا يقيمون معـــه حتى الوفاة أو الترك ••• » ، مفاده أن عقد ايجار المسكن لا ينتهى بوفاة المستأجر أو

(٨٢مكرر١٥) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٢ ابريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٥٦ سنة ٥١ ق ، ٢٨ يناير ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٧٠٤ سنة ٥٧ ق ، ١٠ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٤٨ سنة ٥٠ ق ، ١٨ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٧٨ وقد جاء فيه أن مناط الاحتجاز انفراد المستأجر بالسيطرة المادية والقانونية على أكثر من مسكن (أنظر فى هذا الشأن ما سيجىء فى الجزء الثانى من هذا الكتاب فى نبذة ١٦٠) .

(٨٢مكرر١٦) نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق •

(٨٢مكرر١٧) نقض مدنى ١٨ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٨٧٨ سنة ٥٢ ق •

تركه اياه اذا كان أقاربه الذين حصرتهم المادة مقيمين معــه فيه وقت الوفاة أو الترك ، وتمسك هؤلاء الأقارب بعد الوفاة أو الترك بامتداد عقد الايجار اليهم وكانوا مستجمعين لبقية الشروط التى استلزمتها ، ومقتضى ذلك أن عقد الايجار ينتهى حتمـا ان لم يكن أحـد من هؤلاء الأقارب مقيما مع المستأجر وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة انما كانت اقامة هذا القريب بها لاحقة لتلك الوفاة أو ذلك الترك ولم يكن لها وجود من قبل •

وقد اطرد قضاء محكمة النقض على أنه اذا توفى المستأجر فى أثناء تمتعه بالامتداد القانونى ولم يكن أحد مقيما معه فى العين المؤجرة قبل وفاته ، ثم أقام فيها بعد وفاته أحد أقاربه ، فان اقامته هذه تعتبر شغلا للعين دون سند ، وبالتالى غصبا ، فيجوز لمالك العين ولو لم يكن هـو المؤجر للمستأجر الأصلى الذى توفى أن يطلب طرد الشاغل الجـديد باعتباره غاصبا وذلك استنادا الى سند ملكيته فقط ودون حـاجة الى الاستناد الى عقد الايجار المذكور ، فيقع حينئذ على عاتق المدعى عليه اثبات الاجارة الصادرة إلى من توفى واثبات توافر شروط المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فيه (٨٢مكرر١٨) •

ومقتضى ذلك أن يشترط لامتداد عقد المستأجر إلى من يدعى أنه كان مقيما معه اقامة مستمرة وقت وفاته أو تركه العين المؤجرة أن يكون ذلك العقد مازال قائما حتى الوفاة أو الترك لم يفسخ قضاء أو رضاء لأنه اذا كان المستأجر قد أنهى عقـده بارادته أو حكم ضـده بفسخ العقد ، فلا يكون ثمة محل لامتداد ذلك العقد للمدعى (٨٢مكرر١٩) •

(٨٢مكرر١٨) نقض مدنى أول نوفمبـر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٠٧٧ سنة ٤٩ ق •

(٨٢مكرر١٩) نقض مدنى ٢٥ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٨٤١١ سنة ٥١ ق •

١٧٢ — (ب) فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني أو حرفي — كل هذا فيما يتعلق بالعين المؤجرة للسكن ، ولكن الى أي حد يصدق هذا على الأعيان المؤجرة لغير ذلك من الأغراض كالاستغلال التجاري أو الصناعي الخ ؟

ينطبق في هذه الحالة أيضا حكم النيابة في الايجار بالنسبة الى كل من كانوا يشاركون المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة وقت ابرام عقد الايجار ، فيعتبرون مثله مستأجرين أصليين وتبقى لهم صفتهم هذه ولو توفي هو بعد ذلك او ترك العين المؤجرة (٨٣) •

ويبقى التساؤل قائما فيما يتعلق بغير هؤلاء ، وبخاصة الأشخاص الذين ذكرتهم المادة ٢١ من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ (أو المادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩) •

ويلاحظ أن الحكم الاستثنائي الذي خرج به نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على حكم القواعد العامة يجب أن يفسر بدقة ، وهو قد ورد مقصورا على عقد ايجار المسكن ، فلا يجوز تطبيقه على حالة ايجار أي مكان ليس مسكنا ، فلا يسري على الأماكن المؤجرة للاستغلال التجاري أو الصناعي الخ • وانما يسري عليها حكم القواعد العامة (٨٤)، فينتقل حق الاجارة الممتد قانونا من بعد المستأجر الى ورثته (٨٥) •

---

(٨٣) جنوب القاهرة الابتدائية (الدائرة ١٢ برئاسة الاستاذ جرجس مسعود وعضوية الاستاذين أحمد عبد الوهاب وصفوت المرصفاوي) بتاريخ ٣٠ مارس ١٩٧٦ في القضية رقم ١٩٧٦/٢٢٥ مدني كلي جنوب .

(٨٤) في هذا المعنى نقض مدني ٢٢ نوفمبر ١٩٨٤ في الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ١٦٢ — ٣٧٠ ، نقض مدني ٣١ يناير ١٩٧٩ في الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق وأيضا جنوب القاهرة الابتدائية الدائرة ٨ في ١٢ ديسمبر ١٩٧٦ في القضية رقم ٢٣٨٥ سنة ١٩٧٦ مدني كلي جنوب القاهرة (قضية الدكتور زاهر واصف وآخرين) ، يلاحظ التعديل الذي ورد في المادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

(٨٥) نقض مدني ٢١ مايو ١٩٨٠ في الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ ق مجلة =

واذا كانت الاجارة معقودة للسكن ولغير السكن معا ، فيسرى حكم المادة ٢١ من ق ٥٢/١٩٦٩ على الجزء المؤجر للسكن (٨٥مكرر) وتخضع اجارة الجزء المؤجر لغير السكن للقواعد العامة ، الا اذا حصلت الوفاة أو الترك بعد نفاذ القانون ٤٩/١٩٧٧ فيسرى على هذا الجزء الأخير حكم المادة ٢/٢٩ منه الذى سيجىء فيما يلى فى نبذة ١٧٢ مكرر .

غير أنه يمكن القول بأن الحق فى الايجار يندمج بقوة القانون فى المستغل التجارى أو الصناعى (الجدك) باعتباره أحد العناصر المكونة

= القضاة يناير أبريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٢٨ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق .

(٨٥مكرر) نقض مدنى ٢٨ فبراير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٨٩١ سنة ٤٨ ق وقد جاء فيه أن الامتداد القانونى المقرر لمصلحة الاشخاص الذين ذكرتهم المادة ٢١ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ لا يسرى الا فى ايجار المساكن فقط ، فلا يسرى فى حالة ايجار المكان الواحد عيادة وسكنا ولو كانت مدة العقد انتهت وأدركه الامتداد القانونى لصالح المستأجر ، وانما تطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن (أى الجزء الذى كان مؤجرا لاستعماله عيادة) حكم القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى ، نقض مدنى ٥ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٦٢ .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢١ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٤٦ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣٢٧ ، ٣٢٨ وفى مجموعة أحكام النقض ٣١ — ١٤٦٠ — ٢٧٦ وقد جاء فيه ان : « المقرر فى قضاء محكمة النقض أنه اذا خلا قانون ايجار الاماكن من تنظيم حالة معينة تعين الرجوع فيها الى أحكام القانون المدنى حتى ولو كانت المدة المتعاقد عليها قد انتهت وأصبح العقد ممتدا بقوة القانون الخاص ، واذ كان الواقع اخذا فى الدعوى من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اشير فى العقد المؤرخ ... الى أن العين أجرت لاستعمالها مكتبا ومسكنا ، وكان القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ التى حدثت وفاة المستأجر فى ظل العمل به حدد المستفيدين من الامتداد القانونى عند وفاة المستأجر فيما يتعلق بعقود أيجار المساكن دون غيرها ، فلا يجوز تطبيق حكمه على ما عقد لغير هذا الغرض وانما تطبق على تلك الاماكن المؤجرة لغير السكن القواعد العامة الواردة فى القانون المدنى . واذ كانت المادة ١/٦٠١ مدنى تقضى بأن موت المستأجر ليس من شانه ان ينهى عقد الايجار ، وكان الغرض من ايجار العين موضوع الدعوى هو استعمالها مسكنا ومكتبا ، فان الاجارة لا تنتهى بوفاة المستأجرة بالنسبة للمكان المؤجر لغير السكن بل ينتقل الحق فيها الى ورثتها ... » .

له متى كان انشاء المتجر أو المصنع قد تم بموافقة المؤجـر ، فلا يكون لصيقا بشخص المستأجر ولا ينقضى بموته بل ينتقل مع الجدك الى ورثته كما ينتقل فى حالة بيع الجدك الى المشترى وفقا لأحكام القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ بشأن بيع ورهن المحال التجارية أو وفقا للمادة ٢/٥٩٤ مدنى (٨٦) .

ويمكن القول بذلك حتى بالنسبة الى الأعيان المؤجرة للسكن اذا كان المؤجر قد رخص أو اذا كان القانون رخص للمستأجر فى تأجيـر العين من باطنـه مفروشة (٨٦ مكرر) ، لأن هـذا الترخيص يتضمن ترخيصا باستغلال العين فى حدود القانون الخاص وعـدم اقتصار حق المستأجر على الانتفاع بها شخصيا ، فـاذا مات المستأجر الأصلى لم تنقض معه رخصة الاستغلال لأنهـا ليست رخصة لاصـقة بالشخص كرخصة الانتفاع الشخصى ، فتورث عنه وتستمر العـلاقة بين ورثته والمؤجر وبينهم وبين المستأجر من الباطن (٨٦مكررثان) .

---

(٨٦) قرب فى هذا المعنى نقض مدنى ١٥ مايو ١٩٧٢ مجموعة احكام النقض ٢٢ — ٨٣٥ — ١٣٢ .

وبالمعنى ذاته : نقض مـدنى ٣١ ينـاير ١٩٨٥ فى الطعن رقم ١٢٥٧ سنة ٤٩ ق الذى أورد أن : « النص فى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ مدنى يدل على ان الاصل هو أن الايجار لا ينتهى بموت المستاجر وأن الحقوق الناشئة من العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته ، فيحق لهم طلب انهـاء العقـد ، كما يحق لهم طلب استمراره لصالحهم (نقض مدنى ٢٢ نوفمبـر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٤٩ ق ، ٧ أبريل ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٥٥ — ١٩٥) ، وهو ما أوردته المادة ٢/٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ . ولما كان الثابت ان ورثة المستأجر لمحل النزاع لم يطلبوا انهاء عقد الايجار ، فمن ثم فهو مازال ساريا لصالحهم ، ويحق لهؤلاء الورثة ان يطلبوا تمكينهم من المحل المؤجر واستمرار عقد الايجار لصالحهم » .

(٨٦مكرر) نقض مدنى ٢١ ديسمبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ١٢٥٦ سـنة ٥٩ ق وقد جاء فيه أن استعمال المستأجر حقـه فى تأجير العين المؤجرة له مفروشة يجعل الايجار يمتد بعد وفاته لصالح زوجته او اولاده أو والديه .

(٨٦مكررثان) وقد اخذت بذلك محكمة مصر الابتدائية بتاريخ ٨ يناير ١٩٦٧ فى القضية رقم ٤١٢٥ سنة ١٩٦٥ مدنى كلى مصر ، وفى هذا المعنى =

وقد أورد القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المادة ٢٩ منه مثل نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ مع بعض تعديلات قصد بهـا ايضاح معنى هذا النص الأخير ومع اضافة فقرة جديدة نص فيها صراحة على سريان حكم المادة المذكورة فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى (٨٦مكررثالث) .

فأوضح النص الجديد أن المقصود بالأقارب حتى الدرجة الثالثة

= أيضا استئناف القاهرة (دائرة ٣٩ ايجارات) بتاريخ ١٠ نوفمبر ١٩٧٩ فى الاستئناف رقم ١٩١ سنة ٩٦ ق وقد جاء فيه أن التصريح بالتأجير من الباطن يجعل الايجار استغلالا يورث عن المستأجر وكان ذلك تأييدا لحكم صـادر من محكمة شمال القاهرة الابتدائية بتاريخ ٢٨ نوفمبر ١٩٧٨ فى الدعـوى رقم ٥٣٤٢ لسنة ١٩٧٧ مدنى كلى ايجارات .

وقرب فى هذا المعنى بطريق مفهوم المخالفة استئناف القاهرة الدائره ١٥ ايجارات بتاريخ ٢٦ أكتوبر ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ١٥٤٦ سنة ٩١ ق وقد جاء فيه قوله أما من عدا هؤلاء الاشخاص (الذين نصت عليهم المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢) فلا يحق له الاحتجاج بعقـد ايجار المستأجر الاصلى الذى توفى أو ترك العين المؤجـرة اليه ، وانه ثابت من اقوال المستأنف فى دفاعه ومستنداته فى التحقيق المنضم انه لا قرابة له بالمسـتأجر الاصلى ، وبالتالى لا يجوز له الاحتجاج قبل المستأنف ضده (المؤجر) بعقد الايجار ، كما أنه لا يمكنه الادعاء بأنه المستأجر من البـاطن او المتنازل له عن عقـد الايجار لانه لم يقدم الاذن الكتابى الصادر من المالك للمستأجر بالتصريح له بالتأجير من الباطن أو بالتنازل عن عقد الايجار عملا بالفقرة (ب) من المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ .

(٨٦مكررثالث) ان المشرع حينما قرر باستمرار العقد بعد وفاة المستأجر عن العين المستعملة فى النشـاط التجارى او الصناعى او المهنى انما قصد من ذلك حماية ذلك النشـاط . والعبرة فى ذلك بحقيقة استعمال العين ، بما اذا كانت تستعمل حقيقة لمزاولة ذلك النشـاط من عدمه . فاذا ما ثبت استغلالها فى مزاولة النشاط وجب اعمال حكم الفقرة الثانية للنص المذكور ، والعكس اذا ما تحقق استغلالها للسكنى فتخضـع لحكم الفقرة الاولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ سالفة الذكر ولا يخفى أن واقعة استغلال العين مكتبا أو للسكنى ان هى الا واقعة مادية تثبت بكافة طرق الاثبات القانونية ولو غايرت ما ثبت بالعقد عن القصـد من التأجير (نقض مدنى ٢٢ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سنة ٥١ ق ، ١٢ أبريل ١٩٨٠ مجموعة احكام النقض ٣١ — ١٠٩٣ — ٢١٠) .

الأقارب نسبا أو مصاهرة (٨٦مكرررابع) ، وانهم يكون لهم حق الاستمرار فى الاجارة ، سواء فى حالة وفاة المستأجر أو فى حالة تركه العين المؤجرة بشرط ثبوت اقامتهم فى العين المؤجرة سنة على الأقل قبل الوفاة أو الترك ، ثم نص فى الفقرة الثانية (المادة ٢/٢٩) على أنه اذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين. ويستمر لصالح ورثته أو شركائه فى استعمال العين حسب الأحوال ، ولم يكن هذا النص واردا فى مشروع الحكومة ولا فيما أقرته لجنة الاسكان بمجلس الشعب . وقد قصد به أن يستمر العقد فى حالة وفاة المستأجر لصالح ورثته اذا لم يكن له شركاء فى استغلال العين المؤجرة . فاذا كان له شركاء ، فيستمر العقد لصالح ورثته فيما يتعلق بنصيبه فى الشركة ، ولباقى الشركاء كل منهم بنسبة نصيبه . وينطبق ذلك اذا كان المستأجر شركة تضامن ثم انحلت الشركة بسبب وفاة أحد الشريكين فيها ، فيستمر العقد لصالح الشريك الآخر (ويمكن أن يقال أيضا باستمراره لصالح ورثة الشريك المتوفى بنسبة نصيبه فى الشركة) . وقد بلورت محكمة النقض مفاد نص المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بفقرتيها حيث قررت فى حكم لها بتاريخ ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ : « وفاة المستأجر الأصلى أو تركه العين المؤجرة انما يكون فى حالتين : الأولى أن يكون عقد الايجار واردا على عين للسكنى ، وفى هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة الى الأشخاص المذكورين فى الفقرة الأولى بالشروط الواردة فيها ، والثانية أن يكون عقد الايجار واردا على عين لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى ، وفى هذه الحالة يستمر العقد بالنسبة لورثة المستأجر صاحب النشاط أو شركائه فى النشاط ذاته ،

(٨٦مكرررابعا) وقد بين حكم النقض الصادر فى ٢٩ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٧٩ سنة ٥١ ق المقصود بقرابة المصاهرة ، وكذلك حكم النقض الصادر فى ٢ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٨٢٨ سنة ٥٦ ق والذى بين المقصود من كل من قرابة النسب وقرابة المصاهرة .

وفى هاتين الحالتين فقط يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق الاستمرار فى شغل العين ، واذ كان القانون هو مصدر الحق المقــرر فى هذه المادة بالنسبة لاستمرار عقــد الايجار والتزام المؤجر الوارد فيها ، فان حقها لا يسرى على المستأجرين من الباطن فى الحالة المنصوص عليهــا فى المــادة ٤٠ بند ب من القــانون ذاته ، لأن عــلاقة هؤلاء المستأجرين بالمؤجرين لهم يحكمها عقد الايجار من البــاطن المحرر فى شأنها . واذ كان الطاعن يشغل حجرتين بشقة النزاع لممارسة عمله فى مهنة المحاماة بهما وذلك بمقتضى عقد ايجار من الباطن ، ومن ثم فهــو لا يعد شريكا فى نشاط المستأجر الأصلى للشقة لتكون عيادة يزاول فيها مهنته الطبية لتغاير النشاطين واستقلال كل منهما عن الآخر ، فان حكم المادة ٢٩ فقرة ٢ ، ٣ سالفة الذكر لا يسرى فى حقه (٨٦مكررخامسا) . ويجوز لورثة المستأجر متى امتد الايجار لصالحهم أن يستغلوا العين المؤجرة ، سواء بأنفسهم ان كانت لهم معرفة كافيــة بمهنة أو حرفة مورثهم ، أو بواسطة الغير ممن لهم معرفة بذلك ، على أن يتولى هذا الغير استغلال العين لحسابهم ولو من طريق مشاركتهم (٨٧) . ولا يجوز لهم النزول عن اجارة العين الى الغير (٨٧مكرر) الا اذا توافرت

(٨٦مكررخامسا) نقض مدنى ٢٢ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٥٨ سنة ٥١ ق .

(٨٧) ويرى الاستاذ انور طلبة ان الغير الذى يعهــد اليه باستغلال العين لحساب الورثة ، يجوز له أن يضع على العين لافتــة باسمه ، ما لم يشترط عليه الورثة حرمانه من ذلك ، وليس للمؤجر ان يتخذ من وجود لافتة باسم الغير المعهود اليه استغلال العين لحساب الورثة دليلا على نزولهم الى هذا الاخير عن العين المؤجرة نزولا يخول المؤجر طلب الاخلاء طالما ان الورثة اثبتوا أن الغير يدير العين لحسابهم ولو من طريق المشاركة (المحاماة سنة ٥٩ العددان الخامس والسادس ص ٩٣) .

(٨٧مكرر) وقد خرج المشرع على ذلك بنص خاص فى القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ بشأن المنشآت الطبية حيث نص فى المادة ٥ منه على المبــدأ الذى قررته المادة ٢/٢٩ من القــانون ١٩٧٧/٤٩ واجــاز لورثة الطبيب المستأجر النزول عن العين المؤجرة لطبيب مرخص له بمزاولة المهنــة ، اذ نصت المادة ٥ المشار اليها على ان « لا ينتهى عقد ايجار المنشأة الطبية =

= بوفاة المستأجر او تركه العين ، ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الاحوال ، ويجوز له ولورثته من بعـده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنـة ، وفى جميع الاحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقـد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين .

وقد بلورت محكمة النقض احكام قانون المنشآت الطبية سالف الذكر فى حكمها الصادر فى ٢٥ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٦٢ سنة ٥٥ ق حيث قالت فيه :

« لمـا كانت المـادة الاولى من القـانون ٥١ لسـنة ١٩٨٦ بتنظيم المنشآت الطبية المعمول به من ٢٦ سبتمبر ١٩٨١ تنص على أن « تعتبـر منشأة طبية كل مكان أعد للكشف على المرضى أو علاجهم أو تمريضهم او اقامة الناقهين ، وتشمل ما يأتى : (أ) العيادة الخاصة وهى كل منشأة يملكها او يستأجرها او يديرها طبيب . . . » ، كما تنص المادة ٥ منه على انه « لا ينتهى عقد أيجار المنشأة الطبية بوفاة المستأجر أو تركه العين . . . » ، مما مفاده وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن لمستأجر المنشأة الطبية — ولورثته من بعده — التنازل عنها فى أى وقت لطبيب ، وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر ، فيظل عقد ايجار المنشأة قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه تغليبا للصالح العام على المصلحة الخاصة للمؤجرة ، اذ حرص المشرع على الابقاء على المنشآت الطبيـة حتى لا يتأثر نشاطها بوفاة صاحبها او تنازله عنهـا — لكى تستمر فى أدآء الخدمات الطبية للمواطنين ، وهو اعتبار متعلق بالنظام العام ، لتجريم مخالفته بنص المادة ١٦ من القانون ذاته ، وكان مؤدى ذلك أن ورثة الطبيب الذين يستمر لصالحهم عقد استئجار مكان عيادته الخاصة لا يكون لهم بموجب هذه الاحكام الحق فى تأجير هـذا المكان من باطنهم الى الغير لاستعماله فى نشاط آخر دون اذن كتابى صريح من المالك ، وكان نص المادة ١٩ من ق ١٣٦/١٩٨١ لا يغير من هذا النظر ، كما لا يغير منه انه تقضى لهم ضد المالك قبل ذلك باستمرار انتفاعهم بتلك العين خلفا لمورثهم .

وفى هذا المعنى ايضا ٢٦ اكتوبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٣٨١ سنة ٥٢ ق اذ أورد أنه : « اذ كان الحكم المطعون فيه قد اقام قضاءه باخلاء الشقة = محل النزاع على سند من ان المستأجر الاصلى بعد أن استعملها كعيادة طبية بدلا من سكن خاص لم يكن يقيم فيها احد قبل وفاته فى سنة ١٩٧٩ او أن احدا من الورثة لم يطلب الاستمرار فى النشاط المهنى الذى كان يزاوله ، فانه يكون قد خالف قاعدة آمرة فى القانون متعلقة بالنظام العام ، عناصرها الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع ، مما كان يوجب عليها الحكم فى الدعوى — من تلقاء نفسها — على موجبها ، وانه وان كان الطاعنان قـد تمسكا بهذا السبب — تطبيق احكام القانون رقم ٥١ لسنة ١٩٨١ الخاص بالمنشآت الطبية — بجلسة المرافعة أمام محكمة النقض ، الا أنه ولكونه متعلقا بالنظام العام وواردا على ما رفع عنه الطعن ، فانه يتعين قبوله ونقض الحكم لهذا السبب . انظر ايضا احكام النقض التالية : =

= (أ) نقض مدنى ٢٦ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٤٨٦ سنة ٥٢ ق :

مستأجر المنشأة الطبية : احقية ورثته من بعده فى التنازل عنها لطبيب — تعلق ذلك بالنظام العام (المواد ١ ، ٥ ، ٦ من ق ٥١/١٩٨١) .

(ب) نقض مدنى ١٥ فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٦٨٤ سنة ٥٢ ق :

دعوى المؤجر فى ظل القانون ٤٩/١٩٧٧ باخلاء العين المؤجرة عيادة طبية لتنازل المستأجر عنها دون اذن كتابى صريح منه — صدور القانون ٥١/١٩٨١ بتنظيم المنشآت الطبية اثناء نظر الاستئناف — اثره — عدم جواز الحكم بالاخلاء — علة ذلك (المادة ٥ من ق ٥١/١٩٨١) .

(جـ) نقض مدنى ١٩ أبريل ١٩٨٩ فى الطعنين رقمى ٢٦٩٦ سنة ٥٦ ق و ١٠٠ سنة ٥٧ ق :

عقد ايجار المنشأة الطبية — امتداده لصالح ورثة المستأجر الاصلى دون اشتراط مشاركتهم له او ممارسة احدهم مهنة الطب (ق ٥١ سنة ١٩٨١) وجاء فيه أيضا :

القضاء باخلاء شقة النزاع لعدم اقامة أحد مع المستاجر الاصلى فيها قبل وفاته وبعد استعمالها كعيادة وعدم طلب احد من ورثته الاستمرار فى مزاولة النشاط المهنى — تمسك الطاعنين أمام محكمة النقض بتطبيق احكام القانون ٥١ لسنة ١٩٨١ لتعلقه بالنظام العام وباعتبار عناصره الموضوعية مطروحة على محكمة الموضوع — قبول الطعن ونقض الحكم .

(د) نقض مدنى ٢٨ يونيه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧١٨ سنة ٥٢ ق :

تنازل الطبيب عن العيادة الطبية المؤجرة له الى طبيب آخر — جائز وفقا للقانون ٥١ لسنة ١٩٨١ ، وجوب اعمال حكمه على المنازعات السابقة طالما أن المراكز القانونية لم تكن قد استقرت بصدور حكم نهائى فيها — النص فى العقد على عدم جواز التنازل — لا اثر له .

اجارة المنشأة الطبية — استمرارها لصالح الطبيب المتنازل اليه — لا يشترط فيه أن يكون المتنازل اليه مزاولا للمهنة بالفعل فى تاريخ التنازل .

(هـ) نقض مدنى ١٨ مايو ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٨٦ سنة ٥٣ ق :

عدم جواز التمسك بقواعد الامتداد القانونى لعقد ايجار المكان المستعمل كمنشأة طبية لاول مرة أمام محكمة النقض رغم تعلقها بالنظام العام لما يخالطها من واقع كان يجب طرحه على محكمة الموضوع .

(و) نقض مدنى ٢٥ يوليه ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٢٦٢ سنة ٥٥ ق :

المنشأة الطبية — ماهيتها — المادة الاولى من ق ٥١ لسنة ١٩٨١ — =

= للمستأجر وورثته من بعده التنازل عنها لطبيب مرخص له بمزاولة المهنة — أثره — بقاء عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل اليه — م ٥ من ق ١٩٨١/٥١ — مؤدى ذلك عدم جواز تأجير عيادة الطبيب الخاصة من الباطن الى الغير لاستعمالها فى نشاط آخر دون اذن صريح من المالك .

(ز) ونقض مدنى ٦ يونيه ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١٩٥ سنة ٤٩ ق وقد جاء فيه أن تأجير جزء من عيادة طبية من الباطن قبل صدور قانون المهن الطبية يسرى عليه هذا القانون بأثر فورى .

وقد خرج المشرع على المبدأ سالف الذكر ايضا بنص المادة ٣١ من ق ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ فى شأن مزاولة مهنة الصيدلة المعدلة بالقانون رقم ٤٤ لسنة ١٩٨٢ حيث نص فيها على ما يلى :

« اذا توفى صاحب الصيدلية جاز أن تدار الصيدلية لصالح الورثة لمدة لا تجاوز عشر سنوات ميلادية .

« وفى حالة وجود أبناء للمتوفى لم يتموا الدراسة فى نهاية المدة المشار اليها فى الفقرة السابقة تمتد هذه المدة حتى يبلغ أصغر أبناء المتوفى سن السادسة والعشرين أو حتى تخرجه من الجامعة أو أى معهد علمى من درجتها أيهما اقرب .

« ويعين الورثة وكيلا عنهم تخطر به وزارة الصحة ، على ان تدار الصيدلية بمعرفة صيدلى . وتغلق الصيدلية اداريا بعد انتهاء المهلة الممنوحة للورثة ، ما لم يتم بيعها لصيدلى .

« وتجدد جميع التراخيص التى تكون قد الغيت وفقا لهذه المادة قبل تعديلها ، ما لم يكن قد تم التصرف فى الصيدلية » .

وقد صار هذا القانون نافذا ابتداء من ٢٥ يونيه ١٩٨٢ وهو اليوم التالى لنشره فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٥ منها .

كذلك خرج المشرع على ذلك بنص خاص فى المادة ٢/٥٥ من قانون المحاماة رقم ١٧ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانون رقم ٢٢٧ لسنة ١٩٨٤ — بالنسبة لاستمرار عقد مكتب المحامى بعد وفاته أو تركه المهنة — اذ نصت على : « واستثناء من حكم المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يجوز للمحامى أو لورثته التنازل عن حق ايجار مكتب المحاماة لمزاولة مهنة حرة أو حرفة غير مقلقة للراحة او مضرة بالصحة » ، وقالت محكمة النقض ان هذا النص يدل على ان للمحامى ولورثته من بعده التنازل عن ايجار مكتبه فى الحالات الواردة بالنص ، وينتج هذا التنازل اثره فى حق المؤجر ، فيظل عقد الايجار قائما ومستمرا لصالح المتنازل له ، كما أن هذا النص آمر ومتعلق بالنظام العام باعتباره من احكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية فانه =

فى هذا النزول شروط بيع الجدك المنصوص: عليهـا فى المادة ٥٩٤/٢ مدنى • وفى هذه الحالة تعتبر وفاة مورثهم ضرورة ملجئـة اياهم الى البيع •

أما فى حالة ترك المستأجر العين المؤجـرة حال حياته ، فلا تمتـد الاجـارة لصـالح ورثته لأن الورثة لا تثبت لهم الوراثة الا بمـوت المستأجر ، ولكنها تمتد لصالح شركائه ان وجدوا ، واذا صدر بعد ذلك حكم بالاخلاء ضد المستأجر الأصلى الذى ترك العين فلا يكون هـذا الحكم حجة على من امتد اليه العقد بعد الترك (٨٧مكررثان) • ويصبح

= يسرى بأثر مباشر وفورى من تاريخ العمل به على المراكز القانونية القائمة ولو كانت ناشئة فى تاريخ سابق على نفاذه (نقض مدنى ١٦ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ١١٦٨ سنة ٤٧ ق) ، ومادام يجوز لورثة المحـامى التنازل عن حق ايجار المكتب لمزاولة مهنـة حرة او حرفة غير مقلقـة للراحة أو مضرة بالصحة ، فمن باب أولى يجوز لهم الاحتفاظ بحق الايجار وتغيير الاستعمال الى « عيادة » .

ويلاحظ أن هذه الأستثناءات التى اوردتها القوانين الثلاثة سـالفة الذكر قد وردت بشأن مزاولى مهن ثلاثة هى الطب والصيدلة والمحـاماة ، فمنحت ممارسى هـذه المهن حقوقا استثنائية ميزتهم بها عن ممـارسى المهن الاخرى كالهندسة والمحاسبة الخ . بل عن سـائر المواطنين على اختلاف مهنهم ومستوياتهم ، مما يخل بالمساواة التى كفلها الدستور لجميع المواطنين أمام القانون ويسمح بالقول بعدم دستورية ورود هذه الاستثناءات فى تلك القوانين .

ولذلك رأت اللجنة المشكلة فى وزارة الاسكان لمراجعة قوانين ايجار الاماكن واعداد مشروع تعديل لهـا وجوب الغاء هـذه الاستثناءات جميعا ونصت فى المادة ... من مشروعها الذى لايزال موضع مناقشة فى مجلس الدولة (راجع ما تقدم فى نهاية النبـذة الاولى من هـذا الكتاب ص ١٢) فتضمن المشروع فى صياغته الاخيرة المعروضة على مجلس الدولة نصا فى نهاية مادته الاخيرة وهى المـادة ٢٣ على الغـاء كـل حكم ورد بالقوانين الخاصة مخالفا أحكام المادة ٩ من هذا القانون — وهى المادة المقابلة للمادة ٢٠ من القانون رقم ١٩٨١/١٣٦ .

(٨٧مكررثان) نقض مدنى ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٥٠٧ سنة ٤٧ ق .

هؤلاء الشركاء مستأجرين أصليين ، ويجوز لهم تحرير عقد ايجار بأسمائهم •

ولأن هذا النص مستحدث فى القانون ١٩٧٧/٤٩ ، فهو وان كان باعتباره قانونا متعلقا بالنظام العام يسرى حتى على العقود التى أبرمت قبل صدوره ، فانه لا يسرى على حالات الوفاة أو الترك التى وقعت قبل بدء العمل به وفى ظل أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ويقتصر تطبيقه على حالات الوفاة أو الترك التى تقع من تاريخ صدوره (٨٨) •

١٧٢ مكرر — طبيعة الحكم المتقدم وتقديره وضرورة التضييق فيه — يبين مما تقدم أن حكم المادة ٢١ سالفة الذكر ومن بعدها حكم المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يجعل لمن كان يقيم مع المستأجر الى حين وفاته أو تركه العين ولمن كان يشاركه فى نشاطه المؤجرة من أجله حقا فى الاستمرار فى الإنتفاع بالعين المؤجرة فى حدود معينة ، ويخوله الحق فى مطالبة المؤجر بأن يحرر له عقد ايجار باسمه •

وظاهر أن فى هذا الحكم خروجا على القواعد العامة لمصلحة من كانوا يقيمون مع المستأجر قبل وفاته أو تركه العين المؤجرة رعاية لهؤلاء الأشخاص الذين كانوا يقيمون اقامة مستقرة مع المستأجر ودون أن يكون لهم مسكن آخر فى البلد ذاته ، ولمن كانوا يشاركونه فى نشاطه فيها ، وهو يتضمن فى الوقت ذاته تقييدا لحق المؤجر فى استرداد مزية التصرف فى منفعة العين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين المؤجرة • وهذا الخروج استثناء وارد على خلاف الأصل ، فيلزم تفسيره وتحديد نطاقه بدقة ، ولا يجوز التوسع فيه البتة •

---

(٨٨) نقض مدنى ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق • وقرب ما تقدم فى الهامش ٧٣ •

ويقتضى ذلك تعيين ماهية حق المستفيد من هذا النص وطبيعة حقه فى الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة بعد وفاة المستأجر أو تركه العين له ، أيعتبر هذا المستفيد مستأجرا أصيلا (٨٨مكرر)، تثبت له جميع حقوق المستأجر بما فى ذلك حق اشراك غيره فى الاقامة معه اشراكا يؤدى الى انتقال حق منفعة العين المؤجرة الى هذا الشريك بعد وفاة ذلك المستفيد الأول أو تركه العين المؤجرة ، ثم ثبوت صفة المستأجر الى ذلك

(٨٨مكرر) لم تعتبر محكمة النقض المستفيد من نص المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ مستأجرا اصليا يستمد حقه من العقد ، وانما اعتبرت ان له حقا فى الاستمرار فى العين المؤجرة مستمداً من نص تلك المادة فحسب ، واستدلت على ذلك بما ورد فى عجز النص المذكور من الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار للمستفيد المذكور مما يدل — حسب رايها — على أنه ليس مستأجرا بمقتضى عقد الايجار الاصلى (نقض مدنى ١٧ مارس ١٩٧٩ مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٨٢٣ — ١٥١) .

وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٦ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٣٩٦ سنة ٤٦ ق مجلة القضاة يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٨ و ٢٨٩ وقد جاء فيه أن أثر العقد يقتصر على طرفيه والخلف العام ، ولئن كان لعقد ايجار المساكن طابع عائلى يتعاقد فيه رب الاسرة على المسكن ليقيم فيه مع باقى افراد أسرته ، الا أن رب الاسرة المتعاقد يبقى ، دون افراد أسرته المقيمين معه — هو الطرف الاصيل فى العقد . والنص فى المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ على أنه « مع عدم الاخلال بحكم المادة ... » يدل على ان المشرع لم يعتبر المستاجر نائبا عن الاشخاص الذين اوردهم النص فى استئجار العين ، ولذلك نص على استمرار عقد الايجار لمصلحة من يكون مقيما منهم مع المستاجر عند وفاته أو تركه العين ، وما كان فى حاجة لايراد هذا الحكم اذا كان يعتبر ان المستأجر قد تعاقد عن نفسه ونيابة عن افراد أسرته .

ثم قال الحكم بعد ذلك :

« واذ كان الثابت ان الطاعنة كانت ابان التعاقد فى عقد الايجار زوجة للمستاجر المطعون عليه ، فان وجودها معه بالعين المؤجرة منذ بدء الايجار = لا يجعل منها مستاجرة لها . لما كان ما تقدم ، فليس للطاعنة وقد ثبت طلاقها من المطعون عليه المستاجر ، سند للبقاء فى العين التى يستاجرها ، ويكون الحكم باخلائها متفقا وصحيح القانون » .

وقرب فى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٤ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ١٧١٠ سنة ٥٠ ق . .

المستفيد من المستفيد الأول بحيث يجوز لكل مستفيد من هذا النص أن يشرك معه غيره فى الاقامة ، فيخوله أن يستمر فيها من بعده وأن يشرك معه غيره فيها ، فيرتب له حقا فى الاستمرار فيها هو ومن يرى اشراكه معه الى ما شاء الله ، مع حرمان المالك المؤجر الى الأبد من مزية الانتفاع شخصيا بملكه .

لا يمكن أن يكون قصد المشرع قد اتجه الى ذلك ، فوق أن طبيعة النص الاستثنائية لا تحتمل هذا التوسع اللانهائى ، فيتعين فهمه وتفسيره بدقة ، وذلك بأن يقصر تطبيق حكمه على من أقاموا مع المستأجر الأصيل ، سواء كان هذا قد استأجر العين بنفسه أو من طريق من يمكن اعتباره قد ناب عنه نيابة مفترضة قانونا كالزوجة والأولاد ، أما هؤلاء الذين أقاموا مع مستأجر أصيل وأصبح لهم أن يفيدوا من حكم المادة ٢١ من القانون ٥٢/١٩٦٩ أو المادة ٢٩ من القانون ٤٩/١٩٧٧ ، فلا يصح اعتبارهم مستأجرين أصليين (٨٨مكررثان) ، ولا ينطبق على من يقيم معهم حكم المادة المذكورة ، لضرورة وقف مدى

(٨٨مكررثان) قرب فى هذا المعنى نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٦٤٣ سنة ٥٧ ق وقد قرر أن امتداد عقد الايجار لاقارب المستأجر الاصلى المقيمين معه عند الوفاة او الترك حق شخصي مقرر لهم لا يحق لغير هؤلاء التحدى به أمام القضاء ، فلا يجوز مثلا لاخوة القريب المقيمين الذين لم يكونوا مقيمين أن يتمسكوا بمثل حقه او يطلبوا مشاركته فيه .

وايضا نقض مدنى ١٥ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٤٠ سنة ٥١ ق حيث رفضت المحكمة تطبيق حكم المادة ٤٦ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مستأجر المفروش من غير مالكه او مستأجره الاصلى ، وقررت أن هذا الحكم لا يسرى على عقود الايجار الصادرة من غير مالك العين المفروشة أو مستأجرها الاصلى ولو كان المؤجر لهذه العين من الاشخاص الذين خولهم المشرع حق الاستمرار فى شغل العين بعد وفاة مستاجرها الاصلى أو تركه لها بمقتضى المادة ٢٩ فقرة أولى من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اذ أن هؤلاء الاشخاص وان اعتبروا فى عداد المستأجرين لكونهم يستفيدون من امتداد عقد ايجار المستأجر الاصلى اليهم ، الا انهم لا يعتبرون قانونا مستأجرين اصليين فى حكم المادة ٤٦ سالفة الذكر .

هذا الحكم عند حد معين وعدم السماح بتسلسل أثره الى ما لا نهاية له سواء من حيث الزمن أو من حيث تعاقب الأشخاص الذين يفيدون منه (٨٩) •

ولا يقدح فى ذلك نص المادة ٢١ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ذاتها فى نهاية فقرتها الأولى ومثلها نص المادة ٣/٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على الزام المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر ، ذلك أنه يبين من الأعمال التحضيرية للقانون أن هذا النص الأخير قد اقترحه

---

(٨٩) ويبدو أن محكمة النقض تذهب الى خلاف ذلك حيث جاء فى حكم لها بتاريخ ٢١ فبراير ١٩٧٩ أن النص فى المادة ٢١ من ق ١٩٦٩/٥٢ على أنه ... يدل على أن المشرع أفاد من مزية الامتداد القانونى لعقد الايجار زوجة المستأجر وأولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة حال وفاته أو تركه المسكن ، دون تحديد لمدة الاقامة — ولما كان النص جاء مطلقا غير مقيد بجيل واحد من المستأجرين ، فان هذه القاعدة يطرد تطبيقها سواء كان المستأجر المتوفى أو التارك هو من أبرم العقد ابتداء مع المالك ، أو من امتد العقد قانونا لصالحه بعد وفاة المستأجر الاصلى أو تركه العين ، يؤيد هذا النظر أن المادة ذاتها فى نهاية فقرتها الاولى الزمت المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن كان يقيم مع المستأجر طالما توافرت فيه الشرائط التى يستوجبها تأكيدا لحقهم فى البقاء بالعين حدا من استفحال أزمة الاسكان . ولما كان ذلك ، وكان الواقع فى الدعوى حسبما استظهره الحكم المطعون فيه ان زوجة الطاعن كانت تقيم مع والدها المستأجر الاصلى حتى وفاته ، وأن الطاعن أقام مع زوجته حتى مغادرتها البلاد ، فانه يغدو صاحب حق اصيل فى البقاء بالشقة بالتطبيق لحكم المادة ٢١ آنفة الذكر (مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٥٧٨ — ١٠٩) . وقد أطرد قضاء محكمتنا العليا على ذلك (أنظر نقض مدنى ١١ يونيه ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٨٩٣ سنة ٤٩ ق ، ٧ مارس ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٢٢ سنة ٥٠ ق ، ١٣ يونيه ١٩٨١ فى الطعن رقم ٩٨٤ سنة ٤٥ ق) وفى هذا المعنى أيضا نقض مدنى ٢٤ مايو ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٥٠٨ سنة ٤٩ ق ، ٥ أبريل ١٩٨٩ فى الطعن رقم ٢١٤٧ سنة ٥١ ق ، ١٩ يناير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٧٨٣ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الحكم المنصوص عليه فى المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ يسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد قانونا لصالحه .

أنظر أيضا من هذا القبيل نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٢٣ سنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المسكن لصالح زوجة =

عند مناقشة المشروع فى مجلس الأمة العضو السيد الدمرداش محمد المصرى البزه وقال ان الغرض منه هو تمكين المستأجر الفعلى من ادخال النور أو المياه أو التليفون .. الخ ، وأن السيد رئيس المجلس عندما عرض هذا الاقتراح على التصويت قال والاقتراح الثانى يتعلق بنقطة تحرير عقد جديد لهؤلاء الورثة حتى يستطيعوا عن طريقه تركيب تليفون أو الحصول على ميزات أخرى . وقد وافق المجلس على ذلك ، الأمر الذى يبين منه أن الزام المؤجر بتحرير عقد باسم المستفيد من حكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر انما قصد به تيسير حصول هذا المستفيد على بعض المزايا المكملة لاقامته فى العين المؤجرة ، ولم يقصد به منحه صفة المستأجر الأصيل الذى يحق له أن يشرك غيره معه فى الاقامة توطئة لتخويل هذا الغير حق الاستمرار فى الاقامة فى العين المؤجرة من بعده (٨٩مكرر) .

= المستأجر واولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة منذ وفاته أو تركه له يسرى سواء كان المتوفى او التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه . وأيضا نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١١٣٢ سنة ٥١ ق وقد قرر أن امتداد عقد ايجار المنزل لصالح زوجة المستأجر واولاده ووالديه المقيمين معه اقامة مستقرة عند وفاته أو تركه تسرى سواء كان المتوفى أو التارك مستأجرا أصليا أو من امتد العقد اليه .

وعندى أن هذا المذهب محل نظر للاسباب التى اوردتها فى المتن وهى تتضمن الرد على الحجة الاساسية التى استندت اليها محكمة النقض ، ومن العسير على التسليم بأن المشرع قصد بهذا النص انشاء نوع جديد من وقف الاماكن المؤجرة تتداوله الاجيال المتعاقبة ، فضلا عن أن ذلك يفتح باب الاحتيال على القانون واسعا ، اذ يسمح للمستفيد من النص المذكور اذا ما اراد التنازل عن العين المؤجرة الى أى شخص غريب عنه أن يعقد زواجا مدنيا على هذا الشخص ثم يترك له العين ، وهكذا تتداول منفعة العين المؤجرة الى عدة اشخاص متعاقبين من طريق عقود زواج تنتهى بطلاق ثم زواج وطلاق الخ .

(٨٩مكرر) وقد قضت محكمة النقض صراحة بان من امتد اليه عقد الايجار وفقا للمادة ٢٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يعتبر مستأجرا أصليا ، وبخاصة فيما يتعلق بتطبيق حكم المادة ٤٦ من هذا القانون (نقض مدنى ١٥ =

وقصارى القول أن المشرع لم يقصد بحكم المادة ٣١ أو المادة ٢٩ آنفتى الذكر السماح بانشاء سلسلة من الأشخاص الذين يتعاقبون فى الانتفاع بالعين المؤجرة الى ما لا نهاية له دون مالكها ، فالمشرع لم يضمر العداء للمالك ولم يقصد حرمانه من الانتفاع بملكه أو من التصرف فى منفعته الى الأبد ، وانما اتجه قصده فقط الى حماية المستأجر والى رعاية من كانوا يقيمون معه هو فقط وقت وفاته أو تركه العين دون أن يمد هذه الرعاية الى من أصبحوا من بعد المستأجر يقيمون مع المقيمين من بعد المقيمين الخ •

يبقى بعد ذلك أن نتساءل حتى مع تحديد نص المادة ٢١ والمادة ٢٩ سالفتى الذكر بهذا المعنى ، هل يخول هـذا النص المستأجر الحق فى أن يشرك معه فى الاقامة فى العين المؤجرة من يشاء من أقاربه الى الدرجة الثالثة مهما تعـددوا وأن يخولهم جميعا من هـذا الطريق حق الاستمرار فى الاجارة من بعده ، وهل يعتبر هذا النص آمرا أم يجوز الاتفاق على ما يخالفه •

والرأى عندى أن هـذا النص لا يخل بالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما اتفق عليـه أو ما أعدت له بطبيعتها • فاذا اتفق فى العقد على أن الغرض من الاجـارة استعمال العين المؤجرة فى سكنى المستأجر وزوجته وأولاده لا غير ، فـانه لا يجوز للمستأجر أن يسكن معه غير هؤلاء ، وان فعل فانه يخالف شروط عقـده المعقولة ، ويكون من يقيم معه خلافا لهذا الشرط شريكا له فى هذه المخالفة ، فلا يصح أن يترتب له على هذه المخالفة حق فى الاستمرار فى الايجار من بعـد المستأجر •

= نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٤٠ سنة ٥١ ق الوارد بالهامش رقم ٨٨ مكرر ثان) •

وطالما أنه مسلم بأن المؤجر يملك أن يحدد الاستعمال الذى يجوز للمستأجر أن يستعمل فيه العين المؤجرة ، وأن هذا التحديد يمكن أن يمنع المستأجر من اشراك غيره معه فى منفعة العين المؤجرة وأن يمنع بالتالى وجود من قد يتمسك بحكم المادة ٢١ أو المادة ٢٩ سالفتى الذكر ، فانه يمكن القول بأن هذا الحكم ليس متعلقا بالنظام العام ويجوز الاتفاق على خلافه ، فيصح اشتراط المؤجر فى العقد عدم اقامة أحد مع المستأجر أو عدم السماح باقامة غير أشخاص معينين أو عدم أحقية من يقيم مع المستأجر فى الاستمرار فى الاجارة من بعده ، ويكون هذا الشرط صحيحا ونافذا فى حق كل من يدور فى خلده أن يتمسك بحكم النص المذكور (٨٩مكرر) •

(٨٩مكرر) أنظر فى هذا المعنى استئناف القاهرة (الدائرة ٣٩ ايجارات) ٢٢ مارس ١٩٨٩ فى الاستئناف رقم ٨٨٥٦ سنة ١٠٥ ق وقد جاء فيه قوله : « ومن ثم فان الشرط الذى وضعه المستأنف (المؤجر) عند تحرير العقد بأن تكون العين لسكنى المستأجر وزوجته فقط — وهو شرط غير مألوف فى عقود الايجار — انما تستنبط المحكمة منه أن المؤجر والمستأجر قد قصدا أن يكون عقد الايجار لمدة حياة المستأجر وزوجته فقط لكونهما طاعنين فى السن ولا يعولان أحدا من أبنائهما أو أحفادهما ، الامر الذى ترى معه المحكمة أن اعمال الشرط كان أمرا جوهريا لدى المتعاقدين حيث ان الاخلال به يفقد العقد ركنا جوهريا منه بل يعد غشا من أحد المتعاقدين يفسد ويبطل ما قصده من وراء الاخلال بهذا الشرط .

« فاذا كان الامر كذلك ووضعنا فى الاعتبار ان زوجة المستأجر الاصلى حين بقيت فى العين المؤجرة كان سنها ٧٨ عاما عند وفاة زوجها ، وكانت تقيم بمفردها فكان من الطبيعى أن تلقى الرعاية من ابنائها وأحفادها خاصة وانه قد ثبت أنها مريضة بل كان تم نقلها الى دار للمسنين فى ١٩ ديسمبر ١٩٨٤ اذ كان عمرها وقتئذ ٨٤ عاما ، انما دليل على أن الابناء والاحفاد عجزوا عن رعايتها أو تخفيف وحدتها بعين النزاع ، مما دفعها الى البقاء بدار المسنين حتى توفيت بها فى ٢٦ مايو ١٩٨٧ وشيعت جنازتها منها ، مما يستشف منه أن زعم المستأنف عليه باقامته بعين النزاع بعد وفاة جده لرعاية جدته انما زعم يصطدم مع الوقائع كما بينتها المحكمة سلفا . **واذا سلمنا بانتقاله الى الاقامة بتلك العين ، فانه يكون قد شارك المستاجرة فى** مخالفة الشرط الذى ارتضته مع المؤجر بعدم السماح باقامة أحد غيرها فى عين النزاع ، فيكون ما بدر منها اساءة لاستعمال حقها المستمد من المادة ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ بقصد الاضرار بالمؤجر لتحقيق مصلحة غير مشروعة طبقا=

وحتى اذا لم يوجد مثل هـذا الشرط فى العقـد ، فان نظـرية التعسف فى استعمال الحق التى كرسها التقنين المدنى فى المادة ٥ منه ، تأبى على المسـتأجر أن يسىء استعمال حقـه باشراك غيره معـه فى الإنتفاع بالعين المؤجرة بقصـد حرمان المؤجر من عودة منفعة العين المذكورة اليه عنـد وفاة المستأجر أو تركه تلك العين لأن ذلك يعتبـر استعمالا للحق بقصد الاضرار بالمؤجر أو على الأقل استعمالا للحق لتحقيق مصلحة غير مشروعة (٩٠) .

١٧٣ — أسباب انهاء العلاقة الايجارية — تقدم أن العـلاقة الايجارية تنشأ أصلا من عقـد ايجار صحيح وفقا للقواعد العـامة ، ثم اذا انتهت مدة العقـد الاتفاقية امتدت العلاقة الايجارية بقـوة التشريع الخاص ، الا أن يضع المستأجر حـدا لها بارادته أو يصـدر قانون جديد يلغى ذلك التشريع الخاص ويضع حدا للامتداد القانونى لعقود الايجار ، اذ أن هذا التشريع لا يقيد ارادة المستأجر فى انهـاء العلاقة الايجارية بعد انتهاء مدة العقد الا بوجوب مراعاة مواعيـد التنبيه المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى (المادة ١٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧) ، ولكنه يقيد ارادة المؤجر فى ذلك ولا يسمح له بانهـاء تلك العلاقة سواء بعد انتهاء مدة العقد الاتفاقية أو قبل انتهائها الا فى حدود معينة .

ولابد لتبين هـذه الحدود على حقيقتهـا من استعراض الأصل

= للمادة ٥ من القانون المدنى .وترى المحكمة أن التعسف ثابت من قبل المستأجر وشاركه فيه المستأنف عليه ، الامر الذى يتعارض مع تطبيق المادة ٢٩ من ق ١٩٧٧/٤٩ — ان توافرت شروطها — مع تلك القاعدة الاصولية .

وانظر فى هذا المعنى ايضا محمد عزمى البكرى ، فى ايجار وبيع الاماكن الخالية طبعة سنة ١٩٨٧ جـ ١ ص ٦١٧ نبذة ٤٥٩ والمراجع الاخرى المشار اليها فيه .

(٩٠) قرب ما سيجىء فى نبذة ٢٠٨ .

العام الذى فرضت عليه حتى يتضح ما استبعد منـــه بموجب التشريع الخاص وما بقى على أصله •

فنعرض أولا أسباب انهـــاء العـــلاقة الايجارية وفقا للقواعد العامة أو لأحكام القانون المدنى • ثم نتناول أحكام التشريع الخـــاص وأثرها فى استبعاد بعض تلك الأسباب أو الحـــد منهـــا أو التشديد فيها •

١٧٣ مكرر ـــ (أ) أسباب انهـــاء العلاقة الايجارية وفقا للقانون المـــدنى ـــ يؤخذ من القواعد العامة ومن نصوص القـــانون المدنى المتعلقة بعقد الايجار أن من أركان هـــذا العقـــد المدة ، وبالتـــالى أن الطريق الأصلى لانتهاء العـــلاقة الايجارية الناشئة من عقد صحيح هو انقضاء المدة ، وأنه توجـــد الى جانب ذلك أسباب أخرى تنتهى بهـــا تلك العلاقة ، هى أسباب طارئة على طبيعة العقد تسمى أسبابا عارضة لانهائه ، بعضها خاص بعقد الايجار بالذات والبعض الآخر عام يشترك فيه الايجار مع غيره من العقود •

وفيمـــا يتعلق بالسبب العـــادى أو الأصلى لانتهـــاء العـــلاقة الايجارية وهو انقضاء مدة العقد تعرض صور عدة تختلف فيما بينهـــا باختلاف طريقة تحديد تلك المدة ، أى بحسب ما اذا كان العقد معقودا لمدة معينة أو لمدة غير معينة ، وفى الحالة الأولى بحسب ما اذا كانت المدة المعينة قابلة للامتداد بمجرد عدم التنبيه من أحد الطرفين بالرغبة فى انهائه أم لا • وفى جميع هذه الصور يبقى هناك احتمال تجديد العقد بعد انقضاء مدته تجديدا ضمنيا ببقاء المستأجر فى العين المؤجرة وعدم اعتراض المؤجر على ذلك فى الوقت المناسب اعتراضا يفصـــح به عن تمسكه بانتهاء العقد ورغبته عن تجديده ، أى أنه من الناحية العمليـــة لا تنتهى العلاقة الايجارية طالما بقى المستأجر فى العين المؤجرة بعـــد انتهاء مدة العقد مادام المؤجر لم يفصح فى الوقت المناسب عن ارادته التمسك بانتهائها وعدم تجديدها ، أى انها يمكن أن تنتهى باعلان المؤجر

— فى وقت معين — ارادته انهاءها ، ويتم ذلك دون توقف على ارادة المستأجر •

أما الأسباب العارضة أى التى تطرأ على العلاقة الايجارية الناشئة عن عقد صحيح ، فتؤدى الى انتهائها قبل انتهاء مدة العقد ، فالعام منها أى الذى يشترك فيه عقد الايجار مع غيره من العقود يشمل :

(١) التفاسخ أو اتفاق العاقدين على أنهاء العقد قبل انقضاء مدته ، (٢) وتحقق الشرط الفاسخ الصريح ، (٣) واتحاد ذمة المؤجر وذمة المستأجر ، (٤) والفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته ؛ (٥) وهلاك العين المؤجرة ، (٦) وابطال سند ملكية المؤجر أو فسخه (٩١) •

وهناك أسباب عارضة خاصة ينفرد بها عقد الايجار بالذات وتنتهى بها العلاقة الايجارية ، وقد نص عليها القانون المدنى فى المواد من ٦٠١ الى ٦٠٩ ، وتشمل ما يأتى ·

١ — موت المستأجر — الأصل أن الايجار لا ينتهى قبل انقضاء مدته ، لا بموت المؤجر ولا بموت المستأجر • غير أن المشرع خرج على هذا الأصل واستثنى منه حالتين يكون فيهما موت المستأجر مسوغا انهاء العقد قبل انقضاء مدته ، الأولى حالة الايجار الذى لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه (٩١مكرر) •

---

(٩١) راجع فى تفاصيل هذه الاسباب كتابنا فى شرح القانون المدنى ج ٣ المجلد الثانى فى عقد الايجار سنة ١٩٨٥ ص ٦٧٩ وما بعدها .

(٩١مكرر) من المقرر فى قضاء النقض أنه لا يكفى لاعتبار ان العقد لم يعقد الا بسبب حرفة المستأجر او لاعتبار شخصى فيه مجرد النص فى العقد على الحرفة أو الغرض من الاجارة اذ لا يعدو ذلك أن يكون بيانا واقعيا =

فاذا مات المستأجر جاز لورثته ان كان الايجار بسبب حرفته ، أو لهم وللمؤجر ان كـان الايجار بسبب اعتبـارات أخـرى تتعلق بشخص المستأجر (كما فى المزارعة) ، أن يطلبوا انهاء العقد (٩٢) ، (المادة ٦٠٢) .

والثانية حالة الايجار الذى لا يتوافر فيه الشرط المتقدم اذا مات المستأجر وأصبحت أعباء العقـد أثقل من أن تتحملها موارد الورثة أو أصبح الايجار مجاوزا حدود حاجتهم ، فيجوز لهم أن يطلبوا انهـاء العقد قبل انقضاء مدته بشروط معينة (المادة ٦٠١ فقرة ثانية) (٩٣) .

٢ — اعسار المستأجر — الأصل أن اعسار المدين يترتب عليـه سقوط آجال ديونه (المادتان ٢٥٥ و ٢٧٣ مدنى) . غير أن المشرع خرج على هذا الأصل رأفة بالمستأجر المعسر حيث نص فى المـادة ٦٠٣ فقرة أولى مـدنى على أنه « لا يتـرتب على اعسـار المستأجر أجـرة لم تستحق » .

ولكنه قدر أن ذلك قد يعرض المؤجر لخطر ضياع تلك الأجـرة

= لا يدل بذاته على تلاقى نية الطرفين على اعتبار الايجار منعقدا بسبب الحرفة او للاعتبارات الشخصية (نقض مدنى ٧ أبريل ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٧٤٤ سنة ٤٧ ق مجموعة احكام النقض ٣٠ — ٢ — ٥٥ — ١٩٥) وان اعتداد الحكم المطعون فيه بالغرض من الاستعمال المتفق عليه فى العقد دون الواقع الفعلى للنشاط الذى يمارس بالعين وقت بيعها جدكا خطأ فى القانون (نقض مدنى ٢٢ ابريل ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٣٩٦ سـنة ٥١ ق ، ١٢ ابريل ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٢٩٢ سنة ٤٩ ق مجمـوعة احكـام النقض ٣١ — ١٠٩٣ — ٢١٠) .

(٩٢) انظر تطبيقا لذلك فى نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٣٥٦ سنة ٤٨ ق ، وايضا ٣١ يناير ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٣ سنة ٤٨ ق ، وايضا ٢٦ اكتوبر سنة ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٨٦٢ سنة ٤٣ ق مجمـوعة احكام النقض ٢٨ — ١٥٧٣ — ٢٥١ .

(٩٣) انظر مؤلفنا فى عقد الايجار آنف الذكر نبذة ٢٨٤ .

عليه ، فخوله فى هذه الحالة حق فسخ الايجار ما لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل له الوفاء بالأجرة التى لم تحل (٩٤) •

٣ — **انتقال ملكية العين المؤجرة الى غير المؤجر** — اذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر غير المؤجر ، فلا يكون الايجار نافذا فى حق المالك الجديد اذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية (المادة ٦٠٤ فقرة أولى مدنى) • فاذا لم يتوافر هذا الشرط جاز للمالك الجديد أن يطلب اخلاء العين بعد التنبيه على مستأجرها بذلك فى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ (المادة ٦٠٥ فقرة أولى مدنى) ، أى أن المالك الجديد يجوز له انهاء العلاقة التأجيرية بارادته المنفردة ولو قبل انقضاء المدة المعينة لها فى عقد الايجار طالما أن هذا العقد ليس له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذى نقل الملكية اليه (٩٥) •

٤ — **نقل الموظف أو المستخدم** — يجوز للموظف أو المستخدم اذا اقتضى عمله أن يغير محل اقامته : أن يطلب انهاء ايجار مسكنه اذا كان هذا الايجار معين المدة ، على أن يراعى مواعيد التنبيه المبينة فى المادة ٥٦٣ مدنى • ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك (المادة ٦٠٩ مدنى) •

فالنقل سبب عارض يخول الموظف أو المستخدم المنقول أن ينهى الايجار قبل انقضاء مدته بارادته المنفردة (٩٦) •

٥ — **الظروف الطارئة المرهقة** — تنص المادة ٦٠٨ مدنى على أنه « اذا كان الايجار معين المدة ، جاز لكل من العاقدين أن يطلب انهاء

---

(٩٤) المرجع السابق نبذة ٢٨٥ .
(٩٥) المرجع السابق نبذة ٢٧٦ .
(٩٦) المرجع السابق نبذة ٢٨٦ .

العقد قبل انقضاء مدته اذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضا عادلا • فاذا كان المؤجــر هو الذى يطلب انهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف » • ويبين منها انه اذا طرأت بعد ابرام عقد الايجار ظروف تجعل تنفيذه مرهقا لأحد الطرفين ، جاز للاخر مؤجرا كان أو مستأجرا أن يطلب انهاء العقد بشروط معينة (٩٧) •

٦ ــ **اشتراط المؤجــر الحق فى الفسخ اذا احتــاج شخصيا الى استعمال العين المؤجرة** ــ تنص المادة ٦٠٧ مدنى على أنه اذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، وجب عليه فى استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك • ويبين منه أن طروء الحاجة الشخصية لدى المؤجر يجيز له انهاء العقد اذا كان قد احتاط فيه باشتراط ذلك (٩٨) •

١٧٣ مكرر ثان ــ (ب) أسباب انهاء العلاقة الايجارية وفقا لقانون ايجار الأماكن ــ كانت المادة الثانية من القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ المعــدلة بالقــوانين أرقــام ١٩٤٩/٧١ و ١٩٥٣/٦٥٧ و ١٩٥٦/٣٥٣ و ١٩٦١/١٧٨ تنص على أن « لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان المؤجر ، ولو عند انتهاء المدة المتفق عليها فى العقد ، الا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) اذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة طبقــا لأحكام

---

(٩٧) المرجع السابق نبذة ٢٨٧ .
(٩٨) المرجع السابق نبذة ٢٨٨ .

هذا القانون فى خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك باعلان على يد محضر أو بكتاب مسجل يسلم له بايصال •

(ب) اذا كان المستأجر قد أجر من الباطن المكان المؤجر بغير اذن كتابى صريح من المالك فى تاريخ التأجير ، ولا يعمل بالتصريح العام فى العقد الأصلى بالتأجير من الباطن الا اذا كان لاحقا لآخر ديسمبر ١٩٤٣ •

(جـ) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الايجار المعقولة أو تضر بمصلحة المالك •

(د) اذا ثبت أن المكان المؤجر أصبح آيلا للسقوط ويخشى منه على سلامة السكان •

(هـ) اذا أراد المالك هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع يشتمل على عدة مساكن أو عدة محال بشرط أن يشرع فى الهدم فى بحر شهر من تاريخ الاخلاء ويبدأ فى البناء فورا ، والا كان للمستأجر الحق فى العودة الى اشغال المحل فضلا عن مطالبة المؤجر بالتعويض » (٩٩) •

وكانت المادة الثالثة منه تنص على أنه « استثناء من أحكام المادة السابقة يجوز للمؤجر فيما يتعلق بالأماكن المؤجرة للسكنى •• أن ينبه على المستأجر بالاخلاء فى نهاية المدة اذا كانت هناك ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده » •

ويبدو من عبارة الفقرة الأولى من المادة الثانية أنهـا تحظر على

---

(٩٩) وقد تقدم فى نبذة ١٦٦ أن هذا النص قد استبدلت به على التوالى نصوص المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ ثم المادة ٣١ من القانون ٤٩/ ١٩٧٧ ، ثم المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ ، فراجع نصوصها فى تلك النبذة ثم انظر ما سيجىء بشأنها فيما يلى •

المؤجر انهاء العلاقة الايجارية حتى بعد انتهاء مدة العقد الا للأسباب المعينة التى ذكرتها المادة والتى يتبادر الى الذهن أنها أوردتها على سبيل الحصر ، حتى أن المشرع عندما أراد أن يضيف فى المادة الثالثة سببا آخرا اعتبر ذلك استثناء من حكم المادة السابقة .

وقد كنا نقول فى الطبعات الأولى من هذا الكتاب ان الأسباب التى أوردتها المادتان الثانية والثالثة المشار اليهما واردة على سبيل الحصر ، وكان الفقه والقضاء قد أجمعا على ذلك أيضا (١٠٠) .

وكان يترتب على هذا الاعتبار عدم جواز انهاء المؤجر العلاقة الايجارية التى تخضع لقانون ايجار الأماكن لأى سبب آخر غير الأسباب الستة التى نصت عليها المادتان ٢ و ٣ من هذا القانون ، وبخاصة لسبب تحقق الشرط الفاسخ الصريح الوارد فى العقد .

غير أننا بعد امعان النظر عقب الطبعة الثالثة فى الأسباب الواردة فى النصوص المشار اليها وفى الأسباب الأخرى التى لم تشملها هذه النصوص وفى أحكام المحاكم المتعلقة بالشرط الفاسخ الصريح وأثر تحققه فى انهاء العلاقة الايجارية أصبحنا نميل الى عكس ذلك .

تبين لنا بعد امعان النظر فى نص المادة الثانية من قانون ايجار الأماكن رقم ١٩٤٧/١٢١ أن الحكم الأساسى الذى تضمنه هذا النص ليس ايراد الأسباب المسوغة للاخلاء كما يتبادر الى الذهن أول الأمر ،

---

(١٠٠) فى هذا المعنى بوجه خاص الجيزة (الدائرة الاولى) ٣٠ مايو ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٤٢٠ ، ١٣ يونيه ١٩٦٦ فى القضية ١٩٦٥/٥٢١ .

وانظر فى هذا المعنى نقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٥٦٢ سنة ٤٩ ق ، عمران ص ٢٧ .

بل هو أولا وقبل كل شيء تقرير الامتداد القانوني لعقود الايجار بعد انقضاء مدتها الاتفاقية بحيث يمتنع على المؤجر انهاء العلاقة الايجارية من جانبه وحده بمجرد أنقضاء مدة العقد المتفق عليها ، أى أن المشرع قصد بذلك استبعاد السبب الأصلى والطبيعى لانهاء العلاقة الابجارية ألا وهو تمسك المؤجر بانقضاء مدة العقد (١٠١) •

كما تبين لنا أن هذا الحكم هو احدى الدعامتين الأساسيتين اللتين قام عليهما التشريع الخاص ، تشريع ايجار الأماكن ، وهما :

١ — الامتداد القانونى لجميع عقود ايجار الأماكن بعد انتهاء مدتها الاتفاقية سواء كانت تلك الأماكن مؤجرة مفروشة (١٠١مكرر) أو مؤجرة دون فرش •

٢ — وتحديد أجرة الأماكن تحديدا قانونيا لا تجوز مجاوزته •

وقدر المشرع أن تقريره الامتداد القانونى لعقود الايجار اذا كان يوفر للمستأجر مزية كبرى بضمان السكن له بأجر معتدل قد يصل أحيانا الى أن يكون أجرا زهيدا ويحميه من جشع المالك ومن تعسفه ، فانه يفعل ذلك على حساب المالك اذ يفرض على الأخير قيدا شديدا فى استغلال ملكه والانتفاع به ويسلبه حرية التأجير لمن يشاء بعد انقضاء

---

(١٠١) أنظر فى هذا المعنى فاضل حبشى ص ٣٩٠ حيث يقول « والخلاصة أن التفسير السليم للفقرة الاولى من المادة ٢ هو ان المشرع استبعد بهذا النص السبب الطبيعى الذى ينتهى به عقد الايجار وهو انقضاء مدته . غير أن هذه المادة احتفظت ضمنا بجميع الاسباب العارضة التى ينتهى بها عقد الايجار واهمها اخلال المستأجر بأحد االتزاماته وتحقق الشرط الفاسخ الصريح » .

(١٠١مكرر) هذا فى القانون ١٩٤٧/١٢١ فقط وقد عدل فى القوانين التالية له .

مدة العقد السارى ومكنة استرداد الانتفاع بملكه اذا ما احتاج الى أن يستعمله شخصيا ، فأراد بالأحكام التى نص عليها فى المادتين ٢ و ٣ أن يخفف من هذا القيد لا أن يشدد فيه .

فنص فى المادة الثانية على ثلاثة من الأسباب العارضة العامة لانتهاء الايجار راعى فيها جانب المؤجر ليعوضه بهذه المراعاة عن ارهاقه بحكم الامتداد القانونى الذى سلبه حق التمسك بالسبب الأصلى الطبيعى لانهاء الايجار ، أعنى حق التمسك بانقضاء مدة العقد . ففى مقابل حرمان المؤجر من هذا الحق الأخير سهل له المشرع اخلاء المستأجر الذى يخل بالتزاماته تسهيلا جاوز فيه أحكام القانون العام ، فجعل مجرد تأخر المستأجر فى وفاء الأجرة بعد تكليفه بذلك يوجب الحكم باخلائه ، وكذلك وقوع أية مخالفة منه فيما يتعلق بحظر التأجير من الباطن دون اذن من المالك أو بأى التزام من التزاماته المتعلقة بكيفية استعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها ، أى أنه جعل انهاء العلاقة الايجارية فى هذه الأحوال الثلاثة يتم بقوة القانون ويتعين على المحكمة القضاء به فلا يكون لها فى شأنه من سلطة التقدير ما تخولها اياه أحكام القانون العام (١٠٢) .

ويلاحظ أن السبب الثالث من هذه الأسباب الثلاثة أوردته الفقرة جـ من المادة الثانية من القانون ١٢١/١٩٤٧ فى عبارة واسعة جدا سمحت للمحاكم بتطبيق حكمها على مخالفة أى شرط من الشروط الواردة فى العقد حتى فى أثناء مدة الامتداد القانونى التالية لانقضاء مدة العقد ، ورتبت المحاكم على ذلك اعتبار شروط العقد الأصلى ، بما فى ذلك الشرط

(١٠٢و١٠٣) أنظر مع ذلك ما سيجىء فى المباحث التالية عما قضت به التشريعات اللاحقة من توسعة على المستأجر الذى يخل ببعض التزاماته ومن تقييد لحق المؤجر ولسلطة المحكمة فى ايقاع جزاء الاخلال بتلك الالتزامات .

الفاسخ الصريح ، سارية على العلاقة الايجارية فى مدة الامتداد القانونى ، وجعلت جزاء مخالفة أى منها وجوب الحكم بالاخلاء •

يبين من ذلك أن المشرع لم يقصد بايراد هذه الأسباب الثلاثة أى تضييق على المؤجر • حتى يقال أنه أوردها على سبيل الحصر ، بل بالعكس من ذلك خصها بالذكر من بين الأسباب العارضة لانهاء الايجار ليشدد فيها على المستأجر ، مراعاة لجانب المؤجر وتعويضا للأخير عن حرمانه من التمسك بالسبب الأصلى لانهاء الايجار (١٠٣) •

فاذا كان المشرع لم يورد فى المادتين ٢ و ٣ من القانون ١٢١/١٩٤٧ الأسباب العارضة الأخرى لانهاء الايجار ، عامة كانت أو خاصة ، فلم يكن ذلك قط بقصد استبعاد هذه الأسباب الأخرى أو تعطيل أثرها ، وانما كان بقصد ترك تلك اسباب الأخرى على حكمها الأصلى دون تضييق فيها أو تخفيف (١٠٤) •

ومما يؤيد ذلك أن المشرع لم يكتف فى المادتين ٢ و ٣ من قانون ايجار الأماكن رقم ١٢١/١٩٤٧ بالأسباب الثلاثة التى خصها بالذكر من بين الأسباب التى يعتبرها القانون العام أسبابا عارضة لانهاء الايجار ، بل أضاف اليها أسبابا ثلاثة أخرى لا يرتب عليها القانون العام هذا الأثر (الفقرتان د ، هـ من المادة ٢ والمادة ٣) ، فكان ذلك دليلا على أنه قصد التوسع فى الأسباب العارضة لانهاء الايجار أكثر مما هى عليه وفقا للقانون العام وذلك فى مقابل حرمان المؤجر من التمسك بالسبب الأصلى لانهاء عقد الايجار وهو انقضاء مدة العقد •

---

(١٠٣) أنظر الصفحة السابقة .

(١٠٤) وعلى كل حال فانه من المسلم انه ليس من أسباب الاخلاء عدم حاجة المستأجر الى العين المؤجرة ، وقد قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ١٥ ايجارات بتاريخ ٩ مايو ١٩٧٤ فى الاستئناف رقم ٤٨٣١ سنة ٩٠ ق •

ومما يؤكد هذا النظر عرض الأسباب العارضة الأخرى التى لم ينص عليها التشريع الاستثنائى •

فمن الأسباب العارضة العامة لانهاء الايجـار التفاسخ وهـلاك العين المؤجرة ، وأحسب أنهما لا يحتملان مجادلة فى أثرهما فى انهـاء الايجار متى حدثا سواء فى أثنـاء مدة العقـد أو فى أثناء الامتـداد القانونى ، ولا يخطر ببال أحد أن يستند الى نص المادة ٢ من القانون ١٩٤٧/١٢١ للقول بعدم جواز طلب الاخلاء المبنى على أحـد هـذين السببين •

كذلك الأمر بالنسبة الى اتحاد الذمة والى ابطال سند ملكية المؤجر أو فسخه . فان عدم ايرادهما فى المادة الثانية من القانون الخاص لا يمنع من اعتبارهما سببين لانهاء العـلاقة الايجارية الخاضعة لحـكم ذلك القانون ومن الحكم بالاخلاء بناء على أى منهما • وقد قضت المحـاكم فعلا بانهاء العلاقة الايجارية باتحاد الذمة لشراء المستأجر العين المؤجرة اليه (١٠٥) ، أو بزوال سند ملكية المؤجر (١٠٦) •

---

(١٠٥) نقض مدنى ٢٠ نوفمبر ١٩٥٢ مجمـوعة أحكام النقض ٤ — ١٢٥ — ٢٠ .

(١٠٦) مصر الابتدائية ٩ اكتوبر ١٩٥٩ فى القضية رقم ٨٢٧ لسـنة ١٩٥٩ وتلخص وقائعها فى أن المؤجر لم يكن قد دفع عند شرائه العين التى قام بتأجيرها فيما بعد باقى الثمن ، فحكم ضده بفسخ البيع لهذا السبب وعادت العين الى ملك البائع ، فرفع هذا دعوى الاخلاء على المستأجر أمام دائرة الايجارات لتأخره فى وفاء الأجرة ، فقضت المحكمة بعدم اختصاصها لانعدام العلاقة الايجارية بين الطرفين نظرا لانقضاء عقـد الايجار بفسخ سـند ملكية المؤجر .

ونرى أن هذا الحكم محل نظر ، لان زوال سند ملكية المؤجر لا يترتب عليه بطلان عقد الايجار ، بل مجرد عدم نفاذه فى حق المالك الاصلى الذى عادت اليه الملكية . وهذا الجزاء اى عدم النفاذ ، مقرر لمصلحة ذلك المالك وحده . فاذا نزل عنه هو وتمسك بالايجار كان ذلك اقرارا منـه للايجار يجعل العقد نافذا فيما بينه وبين المستأجر . ولا يجوز للاخير ان يتمسك =

ولم يثر الشك فيما يتعلق بالأسباب العارضة العامة لانهاء العلاقة الايجارية الا بالنسبة الى تحقق الشرط الفاسخ الصريح • وكان مثاره صياغة المادة ٢ فقرة أولى من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ التى أوهمت بورود أسباب الاخلاء فيها على سبيل الحصر والاعتقاد بأن الحكم باخلاء الأماكن الخاضعة للقانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ لا يكون الا من محكمة الايجارات ووفقا لأحكام هذا القانون •

غير أن هذا الاعتراض لم يمنع المحاكم من اعمال الشرط الفاسخ الصريح ومن الحكم بناء عليه بطرد المستأجر من العين المؤجرة (١٠٦مكرر) ولا ينقص من قيمة هذا القضاء أن يكون أكثره صادرا من محاكم الأمور المستعجلة وبالتطبيق لأحكام القانون العام مادام صادرا بشأن أماكن يسرى عليها التشريع الخاص ، ذلك أن هذا القضاء ما كان يجوز له أن يضرب بالتشريع الخاص عرض الحائط لو أن هذا التشريع كان يمنع من اعمال الشرط الفاسخ الصريح •

والواقع أن التشريع الخاص قد فرض على المستأجر احترام شروط العقد جميعا (المادة ٢) ، بما فى ذلك الشرط الفاسخ الصريح ، ولم يرد فى أى من نصوصه ما يبطل هذا الشرط الأخير (١٠٧) الذى

= بانتهاء العلاقة التأجيرية . ويبدو أن المحكمة التبس عليها الامر لان الدعوى المرفوعة اليها كانت دعوى اخلاء ، فلم تر فيها اقرارا للعقد من جانب المالك ، وفاتها ان طلب الاخلاء مؤسس على العقد وأنه لا تعارض بين التمسك بالعقد واقراره وبين طلب الاخلاء .

(١٠٦مكرر) قرب من ذلك حكم نقض مدنى ١٤ مايو ١٩٨٠ فى الطعنين ١٢١٣ ، ١٣٩٤ سنة ٤٩ ق (مجلة القضاة يناير — أبريل ١٩٨١ ص ٣١٨) وقد جاء فيه أن المشرع رأى بمناسبة أزمة الاسكان تقييد حق المؤجر فى طلب الاخلاء لانتهاء المدة المتفق عليها أو لفسخ العقد الذى ينشأ صحيحا ولم يبطل أو ينفسخ بقوة القانون أثناء مدته ، ومفاد ذلك أن المحكمة تعتبر أن تقييد حق المؤجر المشار اليه لا يرد فى حالة انفساخ العقد بقوة القانون نتيجة لتحقق الشرط الفاسخ الصريح .

(١٠٧) قارن عكس ذلك نقض مدنى ٥ مارس ١٩٨٠ فى الطعن رقم =

يترتب عليه اعتبار العقد مفسوخا بقوة القانون بمجرد وقوع المخالفة التي علق عليهـا الانفساخ ، ويصبح المستأجر شاغلا العين دون سند وتنحسر عنه الحماية التى أسبغها عليه التشريع الخاص ويجوز طرده وفقا للقواعد العامة ويختص القاضى المستعجل بذلك ، فوق اختصاص المحكمة الابتدائية بالحكم بالاخلاء بناء على المادة ٢ فقرة جـ من القانون ١٩٤٧/١٢١ أو ما يقابلها فى القوانين اللاحقة التى استبدلت به (١٠٨) .

يبين من هذا العرض أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ومن بعده نص المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وكذلك نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ونص المادة ١٨ من القـانون ١٩٨١/١٣٦ لا يمنع من انهاء العلاقة الايجارية لأى سبب من الأسباب العـارضة العامة الأخرى التى لم يرد لها ذكر فى تلك النصوص .

وكذلك الأمر بالنسبة الى الأسباب العارضة الخاصة بعقد الايجار التى نص عليها القانون المدنى فى المواد ٦٠١ وما بعدها .

= ٥٦٥ سنة ٤٩ ق مجلة القضاة عدد يناير ابريل ١٩٨١ ص ٢٨٠ و ٢٨١ ، وراجع ما سيجىء فى شأنه فى نبذة ١٨١ .

(١٠٨) قضت بذلك محكمة استئناف القاهرة الدائرة ٢٨ ايجـارات بتـاريخ ١٩٧٦/٥/٣ فى الاستئناف رقم ٢٧٩٠ سـنه ٩١ ق (المرفوع من اصلاح بغدادى وأحمد حسن بغدادى وآخرين ضد ثريا حسين كامل عن نفسها وبصفتها وآخرين) وقد جاء فيه : « وحيث انه متى كان ذلك كذلك ، وكان الثابت أن عقد الايجار قد تضمن الشرط الصريح الفاسخ بالبيـان السابق الايماء اليه ، وقد قام المؤجرون المستأنفون باعذار المستأنف عليهم ، فان عقد الايجار المؤرخ ٣ نوفمبر ١٩٥٧ الذى يحكم العـلاقة بين الطرفين يعتبر مفسوخا بتحقق الشرط وعدم قيـام المستأنف عليهم بالوفاء بقيمـة المتأخر من الاجرة فى الميعاد المحدد بمقتضى عقد الايجار بل وطبقا للكتـاب المسجل فى ٢٥ مايو ١٩٧٢ بل وحتى يوم ٢٤ فبراير ١٩٧٣ وهو تاريخ الحكم بطرد المستأنف عليهم فى الاستئناف رقم ١٥٢٠ سنة ١٩٧٢ مستعجل مستأنف القاهرة ، ويترتب على ذلك عودة المتعاقدين الى الحالة التى كانا عليها قبل التعاقد طبقا للمادتين ١٥٨ و ١٦٠ من القانون المدنى ، وبالتالي يتعين القضاء بطرد المستأنف عليهم من العين المؤجرة وتسليمها الى المستأنفين » (انظر بقية هذا الحكم فى نبذة ١٨١) وقد طعن فيه بالنقض رقم ٥٨٤ سنة ٤٦ ق .

فاذا مات المستأجر وكانت الاجارة معقودة لاعتبارات خاصة تتعلق بشخصه ، كما لو روعى فى الاجارة أن المستأجر يؤدى خدمات خاصة للمؤجر مثل ادارة مصالحه أو السهر على صحته الخ • فان المادة ٦٠٢ مدنى تخول المؤجر حق انهاء الاجارة ، ويبقى له هذا الحق حتى فى ظل قانون ايجار الأماكن • ولا يصح أن يقال أن ورثة هذا المستأجر يحلون محله فى هذه الاجارة ويستفيدون من الامتداد القانونى ويمتنع على المؤجر اخلاؤهم ، لأن المؤجر اذا طلب الاخلاء فى هذه الحالة فانه لا يستند فى ذلك الى السبب الأصلى الذى حظر التشريع الاستثنائى على المؤجر الاستناد اليه فى انهاء العقد ، وهو انقضاء المدة ، وانما يستند فيه الى سبب عارض خاص لم يقصد التشريع الخاص ابطاله •

كذلك اذا أعسر المستأجر جاز للمؤجر حتى فى ظل التشريع الخاص أن يطلب وفقا للمادة ٦٠٣ فقرة أولى مدنى فسخ الايجار ما لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل اذ لا يمكن أن ينسب الى واضع التشريع الخاص قصد حرمان المؤجر من هذه الضمانة •

واذا طرأت ظروف تجعل تنفيذ الايجار مرهقا للمؤجر ، بحيث يستحق الأخير رعاية المشرع ويسمح له هذا بطلب فسخ العقد فى مقابل تعويض المستأجر تعويضا عادلا ، فهل يمكن القول أن نص المادة ٢ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ أو ما يقابلها فى القوانين التالية له يحول دون تطبيق حكم المادة ٦٠٨ مدنى الذى استحدثه المشرع فى التقنين المدنى أخذا بمقتضيات العدالة ؟

أما السبب العارض الخاص الذى نصت عليه المادة ٦٠٧ مدنى وهو وجود اتفاق على أن يكون للمؤجر حق انهاء العقد اذا جدت له حاجة شخصية للعين ، فان المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ قد عرضت له بادخال تعديلين عليه أحدهما فى مصلحة المستأجر والآخر فى مصلحة المؤجر ، حفظا للتوازن بين المصلحتين • أما فى جانب المؤجر فقد عمم

ذلك التشريع حقه فى انهاء العلاقة الايجارية واخلاء العين حتى فى الحالات التى لا يكون فيها المؤجر قد احتفظ لنفسه بهذا الحق فى عقد الايجار ، وأما مصلحة المستأجر فقد راعاها بالتشدد فى الحاجة التى تطرأ على المؤجر وتسوغ له طلب الاخلاء بأن لم يكتف بما اشترطته المادة ٦٠٧ مدنى من أن تكون جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ، أيا كانت تلك الحاجة الشخصية ، بل اشترط أن تكون هناك ضرورة تلجىء المؤجر لشغل المكان بنفسه أو بأحد أولاده ، فترتب على نص المادة ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ تعطيل حكم المادة ٦٠٧ مدنى فيما يتعلق بالأماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص فقط (١٠٩) .

وليس أدل على أن واضع التشريع الخاص لم يخطر بباله استبعاد الأسباب العارضة لانهاء الايجار من نصه فى المادة ١٢ من القانون ١٢١/١٩٤٧ على أنه « استثناء من أحكام المادتين ٣٨٩ من القانون المدنى الوطنى و ٤٧٤ من القانون المدنى المختلط تسرى الأحكام المتقدمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ البيع » لأن هذا النص دليل على أنه كان فى ذهن واضعه أن العلاقة الايجارية الناشئة من عقد غير ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر الى المالك الجديد تعتبر غير نافذة فى حق الأخير ويجوز له انهاؤها ، وفقا للمواد ٦٠٤ وما بعدها مدنى ، فرأى ضرورة النص صراحة فى المادة ١٢ المذكورة على استبعاد هذا السبب من الأسباب العارضة لانهاء العلاقة الايجارية ، فكان ذلك دليلا اضافيا على أن جميع الأسباب العارضة التى لم يستبعدها التشريع الخاص يبقى لها أثرها فى انهاء العلاقة الايجارية ويجوز بناء عليه طلب اخلاء العين المؤجرة فى غير الحالات التى نصت عليهما المادتان

---

(١٠٩) ويؤخذ من الغاء نص المادة ٣ سالفة الذكر بعد ذلك بالقانون رقم ٢٤/١٩٦٥ أن المشرع أراد عدم اجازة طلب الاخلاء للمؤجر بسبب حاجته الشخصية الى العين المؤجرة (انظر ما سيجىء فى الصفحة التالية) .

٢ و ٣ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ثم من بعدها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ والمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩ والمـادة ١٨ من القـانون ١٩٨١/١٣٦ .

لذلك لا يسعنا الا أن نعتبر أسباب الاخلاء الواردة فى هذه المواد جميعا غير واردة على سبيل الحصر (١١٠) .

وحدث أن أسرف بعض ملاك المبانى فى استعمال الرخصة المخولة لهم بمقتضى الفقرة هـ من المادة ٢ المشار اليهـا فى طلب الاخلاء بسبب الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، وكذلك الرخصة المخولة لهم بمقتضى المـادة ٣ من القانون ١٩٤٧/١٢١ بطلب الأخلاء للضرورة الملجئـة ، وأصبح ذلك خطرا يهدد كثيرا من المستأجرين بالطرد ، فاقتضى تدخل المشرع تدخلا حاسما سريعا باصدار القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ بالغـاء الفقرة هـ من المادة ٢ والمادة ٣ المشار اليهما أى بالغـاء حق المؤجر فى اخـلاء المستأجر لأى من السببين سالفى الذكـر (١١١) . فاقتصرت

---

(١١٠) وفى هذا المعنى نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ فى الطعن رقم ٧٥٦ سنة ٤٠ ق الوارد ملخصه فى نبذة ١٧٨ فى الجزء الثانى ، وقد اعتبرت فيه المحكمة مخالفة الحظر الوارد فى المادة ١/٥ من القانون ١٩٦٩/٥٢ سببا من أسباب الاخلاء بالرغم من عدم ذكرها بين أسباب الاخلاء التى نصت عليها المادة ٢٣ من ذلك القانون .

وقارن عكس ذلك نقض مدنى ٢٠ مارس ١٩٨٥ فى الطعن رقم ٥٢٠ سنة ٤٩ ق حيث قررت المحكمة أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة اعمالا لنص المادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعات الدعوى حيث لم تدركها أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن حالات الاخلاء وردت بها على سبيل الحصر وليس من بينها حالة الاخلاء تنفيذا لقرار هدم صادر من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط ، واذ انتهى الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه الى رفض دعوى الاخلاء تأسيسا على ذلك ، فانه يكون أعمل صحيح القانون (أنظر ما سيجىء فى نبذة ١٧٣ مكرر ثان) .

(١١١) غير أن العمل اثبت ضرورة اعادة النص على اجازة الاخـلاء بسبب الرغبة فى الهدم لاعادة البناء بشكل أوسع مع توفير بعض الضمانات لصالح المستأجر الذى يصير اخلاؤه لهذا السبب .

أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون ١٩٤٧/١٢١ على أربعة فقط • ومسلم أنها تعتبر كلها متعلقة بالنظام العام (١١١مكرر) •

وكان يمكن أن يتبادر الى الذهن بعد الغاء المادة ٣ المشار اليها وفقا لما تقدم من أن بيان أسباب الاخلاء فى القانون الخاص لا يمنع من اعمال الأسباب العارضة لانهاء الايجار ، العامة منها والخاصة بالايجار ، كان يمكن أن يتبادر الى الذهن أن الغاء تلك المادة يعيد الى العمل حكم المادة ٦٠٧ مدنى الذى كانت تلك المادة تعطله فيما يتعلق بالأماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص ، فيجوز للمؤجر بالرغم من الغاء المادة ٣ المشار اليها طلب اخلاء العين اذا وجدت له حاجة شخصية لها بشرط أن يكون قد احتاط لذلك وأدرج فى عقد الايجار نصا يخوله ذلك • غير أن مثل هذا الرأى تدحضه وتستبعده كلية ارادة المشرع الواضحة من المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٢٤/ ١٩٦٥ سالف الذكر حيث يبين منها أن المشرع قصد بهذا القانون الغاء حق المؤجر فى طرد المستأجر للضرورة الملجئة وللهدم لاعادة البناء بشكل أوسع ، مع اعتبار الدعاوى المرفوعة فى هذا الخصوص منتهية بحكم القانون ورد الرسوم الى أصحابها ، أى أن المشرع لم يقصد الى مجرد الغاء المادة ٣ المذكورة فحسب باعتبارها حكما استثنائيا واردا فى قانون ايجار الأماكن بل قصد الغاء حق الاخلاء للحاجة الشخصية من أساسه سواء كما تنظمه المادة ٣ التى تقرر الغاؤها أو كما ينظمه غيرها من النصوص كالمادة ٦٠٧ مدنى •

ولما استبدل المشرع بالقانون رقم ١٩٤٧/١٢١ القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ جاء فى هذا الأخير بتعديل جوهرى حيث قصر الامتداد القانونى على ايجارات الأماكن المؤجرة غير مفروشة فقط وجعل عقود

(١١١مكرر) نقض مدنى ١٩ يناير ١٩٨٠ فى الطعن رقم ١٣٤ سنة ٤٧ ق ، ونقض مدنى ٢٨ مايو ١٩٨٠ فى الطعن رقم ٥٦٣ سنة ٤٩ ق •

ايجار الأماكن المفروشة لا يلحقها الامتداد القانونى ، ثم أقر ما ذهب اليه المشرع فى القانون رقم ١٩٦٥/٢٤ من تضييق فى أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون الخاص ، فنص فى المادة ٢٣ منه على أسباب الاخلاء الثلاثة الأولى التى كانت واردة فى المادة ٢ من قانون سنة ١٩٤٧ واستبعد منها النص على السبب الرابع الخاص بالهدم لسبب أيلولة المكان للسقوط حيث استعاض عنه بتنظيم كامل خصص له الباب الثانى من القانون فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة (المواد من ٣٠ الى ٣٩) ، وعلى ذلك أصبحت أسباب الاخلاء المنصوص عليها فى القانون ١٩٦٩/٥٢ فى الباب الأول منه الخاص بايجار الأماكن ثلاثة فقط هى . ١ — عدم وفاء المستأجر بالأجرة ، ٢ — النزول عن الايجار أو التأجير من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، ٣ — اساءة استعمال المكان المؤجر أو مخالفة شروط الايجار .

وقد أدخل المشرع فى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ على نص المادة ٢٣ سالفة الذكر بعض تعديلات هامة نص عليها فى المادة ٣١ منه التى تقضى بأنه :

« فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) اذا لم يقم المستأجر بوفاء الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر . ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية . فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء .

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب

التأخير فى سداد الأجرة اعمـالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سـدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم •

(ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنـه أو تركه للغير بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى وذلك مع عدم الاخـلال بأحكام المواد التى تجيـز للمستأجر ذلك •

(ج) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجـر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصـلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه •

(د) اذا استعمل المستأجر المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى » •

وظاهر من ذلك أن هذه المادة الجديدة نصت على أسباب الاخلاء الثلاثة التى كانت تنص عليها المادة ٢٣ من القانون ١٩٦٩/٥٢ وأضافت اليها سببا رابعـا هو استعمال المستأجر المكان المؤجر بطريقة ضـارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة •

وبالاضافة الى ذلك أعاد المشرع فى القـانون ١٩٧٧/٤٩ اجازة الاخلاء بسبب الرغبة فى هدم المكان المؤجر لاعادة بنائه بشكل أوسع التى كانت ألغيت بالقانون رقم ١٩٦٥/٢٤ مع تقييدها ببعض القيـود التى تحد من ضررها وتغلب نفعها ، ونص على ذلك فى الفصل الأول من الباب الثانى الذى جمع بين هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها وبين أحكام المنشآت الآيلة للسقوط وترميمها وصيانتها •

١٧٣ مكرر ثالث ـ أسباب الاخلاء فى ظل القانون ١٣٦/١٩٨١ ـ

وأخيرا أدخل المشرع بالقانون ١٣٦/١٩٨١ تعديلات جوهرية على أسباب الاخلاء ، فنص فى المادة ١٨ منه على الغاء المادة ٣١ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ واستبدل بها ما يلى :

« مادة ١٨ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) الهدم الكلي أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية •

(ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر • ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية • ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر • فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء أو الطرد بحسب الأحوال •

(ج) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر أو أجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا ، وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه

أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المـادة ٢٩ من القانون ١٩٧٧/٤٩ •

(د) اذا ثبت بحكم قضائى أن المستأجر استعمل المكان المؤجـر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسـلامة المبنى أو الصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى •

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار اليها لا تمتـد بقوة القـانون عقود ايجار الأماكن المفروشة ، وتلغى المـادة ٣١ من القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون » •

وبمقارنة هذا النص بنص المـادة ٣١ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ التى ألغاها القانون الجديد ، فانه مما يجدر التنويه به :

(أولا) ان النص الجديد قد صدر أسباب الاخلاء بما أورده فى الفقرة الأولى ، وهو الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية •

وتصدير أسباب الاخلاء بهذا السبب الذى لم يكن واردا فى نص المـادة ٣١ من القـانون ١٩٧٧/٤٩ يوهم بأنه سبب جديد استحدثه المشرع بهذا النص وبأنه أحدث بذلك اضافة الى أسباب الاخلاء التى كان ينص عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى حين أن الواقع خلاف ذلك ، اذ أن القـانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد خصص الفصل الثانى من البـاب الثانى منه (المواد من ٥٥ الى ٦٤) لأحكام المنشآت الآيلة للسـقوط ولأحكام الترميم والصيانة • وهذه الأحكام لم يتناولها القانون الجديد بالالغاء ، بل بالعكس من ذلك هو قد أحال اليها واعتبرها باقية تنظم هذا الموضوع اذ أنه لم يورد فى الفقرة الأولى من المادة ١٨ سالفة الذكر

أى حكم موضوعى ينظم الاخــلاء للهــدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أو الاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وانمــا أحال فى هذا الشأن الى الأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية ، وفى مقدمة تلك القوانين المواد من ٥٥ الى ٦٤ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ ، الأمر الذى لا يبين معه أى مقتض لايراد نص الفقرة الأولى من المادة ١٨ من القانون الجديد •

واذا قيل أن المشرع قصد بها الاحاطة بأسباب الاخلاء كلها فى نص المادة ١٨ آنفة الذكر ، فان هذا القول مردود بأن النص المذكور قد أغفل ايراد سبب آخر هام من أسباب الاخلاء التى ينص عليها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى المواد من ٤٩ الى ٥٤ منه وهو هــدم المبــانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع ، ومن شأن اغفال هــذا السبب فى المادة ١٨ مع النص فيها على الهــدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط أن يوهم بأن المشرع لم يعد يعتبر هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع سببا مبررا للاخلاء ، فى حين أن الواقع خلاف ذلك اذ أن القانون الجديد قد أبقى على نصوص القــانون رقم ١٩٧٧/٤٩ آنفة الذكر ولم يتناولها بالالغــاء ، فهى شأنها فى ذلك شأن النصوص المتعلقة باخلاء المنشآت الآيلة للسقوط ، فلا منــاص من التسليم بأن القانون الجديد لا يختلف عن القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن اعتبار هدم المنشآت الآيلة للسقوط وكذلك هدم المبانى غير السكنية لاعــادة بنائهــا بشكل أوسع سببين خاصين من أسباب الاخــلاء يضافان الى الأسباب الأخرى التى كانت تنص عليها المــادة ٣١ من القــانون ٤٩/ ١٩٧٧ والتى أعادت النص عليها المــادة ١٨ من القانون الجــديد فى فقراتها التالية للفقرة (أ) محل هذا التعليق •

(ثانيا) ان أسباب الاخلاء الأخرى التى كان منصوصا عليها فى القانون ١٩٤٧/١٢١ والتى انتقلت منه الى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ قد نص عليها القانون الجديد فى الفقرات (ب) ، (جـ) ، (د) ، من المادة ١٨ منه ، وهى ثلاثة فقط :

١ — عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة •

٢ — النزول عن الايجار أو التأجير من البـاطن أو ترك العين المؤجرة للغير دون اذن كتابى من المالك •

٣ — اساءة استعمال المكان المؤجر ، وقد أدخل القانون الجديد تعـديلات جوهرية على أحكام هـذا السبب الأخير سنعرض لهـا فى موضعها •

ويكفى توافر أى واحـد من هـذه المسوغات لتبـرير الحـكم بالاخـلاء ، فاذا انبنت دعوى الاخلاء على أكثـر من مسوغ واحـد كالتأجير فى دفع الأجرة واساءة استعمال العين ، فان اقرار المستأجر بتأخره فى دفع الأجرة دون أن يكون لـديه مسوغ قانونى لذلك يكفى للحكم عليه بالاخلاء دون حاجة بالمحكمة الى البحث فى توافر المسوغات الأخرى التى استند اليها المؤجر (١١٢) •

وتعتبر الحالات الواردة فى كل من الفقرات المختلفة للمادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ (كما كانت الحالات الواردة فى كل من الفقـرات المختلفة للمادة ٣١ من القانون ١٩٧٧/٤٩) بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عنها من صور مختلفـة فى الفقرة الواحـدة مجـرد سبب فى نطاقها (١١٢مكرر) •

---

(١١٢) مصر الابتدائية ٥ مارس ١٩٥٣ (الدائرة ١٢) فى القضية رقم ٣٥٤٥ سنة ١٩٥٣ .

(١١٢مكرر) نقض مـدنى ١٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥١ ق وقد جاء فيه أن الاسباب التى تجيز طلب اخلاء العين المؤجرة فى المادة ١٨ من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ تعتبر تحديدا للوقائع التى يستمد منها المؤجر الحق فى طلب الاخلاء ، أى أنها تعتبر طلب الإخـلاء هو موضوع الدعوى والواقعة المستمد منها هذا الطلب هى سبب الدعوى ، فيجوز تغيير هـذا السبب فى الاستئناف مادام طلبه باقيا وهو الاخلاء .
=

وقد أوضحت محكمة النقض ذلك فى حكمها الصادر بتاريخ أول فبراير ١٩٨٩ فى الطعن رقم ١٠٦٧ سنة ٥٢ ق حيث عرفت الطلب فى الدعوى بأنه القرار الذى يطلبه المدعى من القاضى حماية للحق او المركز القانونى الذى يستهدفه بدعواه ، وعرفت سبب الدعوى بأنه الواقعة أو الوقائع التى يستمد منها المدعى الحق فى الطلب ، وهو لا يتغير بتغير الادلة الواقعية او الحجج القانونية ، وبنـاء على ذلك قضت بأنه اذ كـان البين من الاوراق أن الطاعن قد اقام دعواه بطلب اخلاء العين المؤجرة للمطعون ضده على سند من امتناعه عن الوفاء بالاجرة ومخالفة شروط عقد الايجار ولرغبته فى استكمال بناء الدور العلوى ، فانه يكون قد استمد حقه فى الطلب من كل هذه الاسباب ، ولمـا كانت محكمة أول درجة قد قضت لمصلحة الطاعن باخلاء العين المؤجرة على سند من ثبوت امتناع المطعون ضده عن الوفاء بالاجـرة واشارت فى أسبابها الى انه لا حاجة بعد ذلك لبحث السببين الاخرين ، وكانت محكمة الاستئناف قد قضت بالغاء هذا الشق من الحكم المستأنف لما ثبت لديها من انتفاء واقعـة امتناع المستأجر عن الوفاء بالاجـرة دون أن تعرض لباقى أسباب طلب الاخلاء التى لم يتنازل عنها الطاعن بل وتمسك بها صراحة أمامها بقوله أنه « ...... » فانهـا تكون قد خالفت القـانون وأخطأت فى تطبيقه .

وانظر تطبيقا آخرا لذلك فى نقض مدنى ٢٦ اكتوبر ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢١١ سنة ٥٢ ق . واذا جمعت صحيفة دعوى الاخلاء بين عدة مستأجرين بعقود مختلفة بسبب تأخرهم فى وفاء الاجرة فتعتبر عـدة دعاوى مستقلة رغم جمعها فى صحيفة واحدة اذ أن تماثل الاسباب لا يمنع من اعتبار الدعاوى متعددة ، فيتعين على المحكمة استظهار التخلف عن وفاء الاجرة المستحقة حتى تقفل باب المرافعة بالنسبة الى كل مستأجر على حدة ، ولذلك فان عدم بيان الحكم موقف كل مستأجر على حدة من الاجرة المستحقة عليه وبيـان ما سدده منها وما تبقى عليه فى ذمته واعتبارهم مسئولين جميعا عن الاجرة المستحقة يعتبر خطأ فى القانون وقصورا (نقض مدنى ٢٧ ديسمبر ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٦٣٠ سنة ٥٤ ق) .

وقضت محكمة النقض بتاريخ ٢٦ مايو ١٩٨٦ فى الطعن رقم ١٢٣٠ سنة ٥٥ ق بأنه : « وأن كانت محكمة الموضوع لا تملك تغيير سبب الدعوى من تلقاء نفسها الا أن الثابت بالاوراق — أن الدعوى اقيمت بطلب الاخلاء على سببين هما التأجير من الباطن دون اذن كتابى من المالك ، والغصب ، وقد تمسك المطعون ضده فى استئنافه بالسببين معا ، فلا على الحكم المطعون فيه اذ اقام قضاءه بالاخلاء على الغصب وهو احد السببين المطروحين على المحكمة الابتدائية ومحكمة الاستئناف ...... » .

وقضت محكمة النقض بأنه اذا رفعت دعوى الاخلاء بناء على حالتين ، وفصلت محكمة أول درجة فيها على أساس احدى الحالتين ، فلا يجوز لمحكمة ثانى درجة الفصل على أساس الحالة الاخرى ، بل يتعين عليها ان تعيد =

فاذا رفعت الدعوى أمام محكمة أول درجة يطلب الاخلاء للتنازل عن الايجار ، جاز بناء الطلب ذاته أمام محكمة ثانى درجة على الترك أو التأجير من الباطن لأن ذلك يعتبر مجرد تغيير لسبب الدعوى وفقا للمادة ٢٣٥/٣ مرافعات ، ولكن لا يجوز بناء طلب الاخلاء أمام محكمة ثانى درجة على تغيير الاستعمال أو مخالفة شروط العقد ، لأن ذلك يعتبر طلبا جديدا (١١٣) • وجواز تغيير المدعى سبب الدعوى فى الاستئناف لا يمنع تقيد المحكمة بالسبب الذى أقام عليه المدعى دعواه ، فلا يجوز لها أن تقضى له بطلبه بناء على سبب مختلف (نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق) •

وتطبيقا لذلك قضت محكمة النقض بأن القضاء برفض دعوى الاخلاء المقامة على أحد الأسباب الواردة بالمادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ لا يمنع المؤجر عند

= الدعوى لذلك الى أول درجة (نقض مدنى ٦ يناير ١٩٨٤ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٣ ق) .

وقضى أيضا بان الحالات الواردة فى كل فقرة من المادة ٣١ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ تعتبر بمثابة طلب قائم بذاته وما يتفرع عنها من صور مختلفة فى الفقرة الواحدة مجرد سبب فى نطاقها (نقض مدنى ١٣ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٩٨٥ سنة ٤٦ ق ، نقض مدنى ٢٧ مايو ١٩٨٢ فى الطعن رقم ١٠٨٥ سنة ٥١ ق) .

كذلك قضى بأنه اذا رفضت محكمة أول درجة طلب الاخلاء للتأجير من الباطن ، وقضت محكمة ثانى درجة بالاخلاء استنادا الى ترك العين رغم عدم استناد المؤجر لهذا السبب ، فانها تكون اخطأت فى القانون (نقض مدنى ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٤٠٠ — ٤١٣) . كما قضى بأن الطرد لانتهاء العقد طلب جديد يختلف عن طلب الطرد للتخلف فى سداد الاجرة (نقض مدنى ٢٢ ديسمبر ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٣ — ٣٦٥ — ٤٠٥) .

(١١٣) فى هذا المعنى نقض مدنى ١٧ ديسمبر ١٩٨١ — فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٣ ق ، وأيضا ٦ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق ، ١٩ أبريل ١٩٧٨ فى الطعن رقم ٥٥١ سنة ٤٤ ق والبكرى ص ٤٩٨ .

استئناف الحكم من اضافة ما يراه من الأسباب الأخرى بتلك المـادة مادام أن طلبه بالاخلاء باقيا على حاله اذ أن التغيير يكون واردا على سبب الـدعوى فقط وهو جائز فى الاستئناف مادام الطلب باقيـا على حاله (١١٣مكرر) •

واذا تضمنت دعوى الاخلاء طلبا أصليا وآخرا احتياطيا وحكمت محكمة أول درجة بالطلب الأصلى ورأت محكمة الاستئناف الغاء هـذا الحكم فانه يتعين عليها اعادة الدعوى الى محكمة أول درجة لنظر الطلب الاحتياطى ، وليس لها التصدى لهذا الطلب الذى لم تستنفذ محكمة أول درجة ولايتها بالفصل فيه (١١٣مكررثان) •

واذا بنى طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن والتغيير فى الاستعمال ، وقضت محكمة أول درجة بالاخلاء للتأجير من الباطن ، ثم ألغت محكمة الاستئناف حكم محكمة أول درجة ورفضت الاخلاء دون أن تبحث فى تغييـر الاستعمال ، وقع حكمهـا خاطئا وكـان مستوجب النقض (١١٤أ) بل انها لو بحثته يكون حكمها خاطئا أيضا لأن طلب الاخلاء على أساس التأجير من الباطن يعتبر طلبا مستقلا عن طلب الاخـلاء لتغييـر الاستعمال وليس مجـرد سبب للطلب الأصلى ، فيمتنع على محـكمة ثانى درجة الفصل فيه مادامت محـكمة أول درجة لم تفصل فيه (١١٤مكرر) • واذا أقيمت الدعوى بالاخـلاء على أكثر من سبب

(١١٣مكرر) نقض مدنى ١٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٩٣٠ سنة ٥١ ق •

(١١٣مكررثان) نقض مدنى ٢ نوفمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ١٠٤٦ سنة ٥٢ ق •

(١١٤أ) نقض مدنى ١٢ مايو ١٩٧٩ مجموعة أحكام النقض ٣٠ — ٢ — ٣٢٨ — ٢٤٤ ، ١٧ ديسمبر ١٩٨١ فى الطعن رقم ٤٨٧ سنة ٤٢ ق ، ٦ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق •

(١١٤مكرر) نقض مدنى ٦ يناير ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٧٦٠ سنة ٥١ ق، ٢٦ ديسمبر ١٩٧٩ فى الطعن رقم ٩٨ سنة ٤٩ ق (عمران ص ٢٨) ، قارن عكس ذلك نقض مدنى ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق •

وقضى بالاخلاء على سند من أحد هذه الأسباب ، فاستأنف المستأجر ، ترتب على استئنافه نقل الدعوى الى محكمة الاستئناف بكافة أسبابها طالما لم يتنازل المؤجر عن التمسك بها • فاذا قضت المحكمة الاستئنافية بالإخلاء على سبب آخر من الأسباب التى تمسك بها المؤجر سواء أمام محكمة أول درجة أو فى الاستئناف ، فيكون حكمها صادف صحيح القانون (١١٤مكررأول) •

ومتى غير المؤجر سبب دعوى الاخلاء ، فان هذا التغيير يجعل الدعوى تخضع لأحكام السبب الجديد ، فان تأسيس دعوى الاخلاء على حكم المادة ٢٣ من ق ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المقابلة للمادة ٣١ من قانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ثم استبداله به تأسيسها على حكم المادة ٨ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧ التى تحظر احتجاز أكثر من مسكن دون مقتض فى البلد الواحد ، يترتب عليه أنه بعد أن كان طلب الاخلاء على الأساس الأول للمؤجر وحده ، يصبح على الأساس الثانى له ولكل ذى مصلحة فى الاخلاء (١١٤مكررثان) ، ولا يملك تغيير سبب الدعوى الا المدعى ذاته ، ولا تملك المحكمة تغييره من تلقاء ذاتها (١١٤مكررثالث) •

(ثالثا) فليس صحيحا أن المشرع ضمن المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ جميع أسباب الاخلاء بل انه هو ذاته قد نص على أسباب أخرى للاخلاء فى نصوص أخرى منه ، كنص المادة ١٧ على انتهاء عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم فى البلاد ، ونص المادة ٢/٢٢ على الزام المستأجر الذى يقيم بناء يتكون من أكثر

(١١٤مكررأول) نقض مدنى ٧ فبراير ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٢٠٨٤ سنة ٥١ ق ، ٢٣ أبريل ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٨٣١ سنة ٥١ ق ، ١٨ نوفمبر ١٩٨٢ فى الطعن رقم ٥٢٦ سنة ٤٨ ق •

(١١٤مكررثان) نقض مدنى ٢٣ ديسمبر ١٩٨٧ فى الطعن رقم ٤٣٠ سنة ٥٠ ق •

(١١٤مكررثالث) نقض مدنى ٢ يونيه ١٩٨٨ فى الطعن رقم ٢٢٣٧ سنة ٥٢ ق •

من ثلاث وحدات باخلاء مسكنه الذى يستأجره أو توفير مسكن بدلا منه فى ملكه للمؤجر أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثالثة •

هذا فضلا عما قرره من التزامات على عاتق المستأجر جعل الاخلال بها سببا يجيز للمؤجر طلب الاخلاء كالنص فى المادة ٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧ على حظر احتجاز أكثر من مسكن فى البلد الواحد دون مقتض • فهذا سبب للاخلاء لم يرد عليه النص فى المادة ١٨ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ (١١٤مكرر) •

يضاف الى ذلك ما نصت عليه المادة ٤٠ (أ) من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ من حق المستأجر الذى يؤجر مسكنه من باطنه مدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية فى انهاء عقد الايجار من الباطن عند عودته للاقامة فى الجمهورية ، وكذلك ما نصت عليه المادة ٣٩/٤ من حق المالك المؤجر الذى يؤجر سكنه لمدة اقامته المؤقتة خارج الجمهورية فى انهاء عقد الاجارة عند عودته (١١٥) •

ولذلك سنتناول فيما يلى (أولا) الأسباب الثلاثة للاخلاء التى نصت عليها المادة ١٨ سالفة الذكر ، ونلحق بها حكم الشرط الفاسخ الصريح ، ثم نتناول بعد ذلك السببين الجديدين اللذين نص عليهما القانون ١٣٦/١٩٨١ فى المادتين ١٧ و ٢٢/٢ منه المشار اليهما آنفا ، ونرجىء دراسة الاخلاء بسبب مخالفة الحظر المنصوص عليه فى المادة ٨ من القانون ٤٩/١٩٧٧ الى الفصل المتعلق بالالتزامات الخاصة

(١١٤مكرر) أنظر فى شأنه نقض مدنى ٣١ ديسمبر ١٩٧٥ مجموعة أحكام النقض ٢٦ — ١٧٦٧ — ٣٢٩ .

(١١٥) وسنتناول هذا السبب للاخلاء عند الكلام عن قيود التأجير مفروشا .

أما أسباب الاخلاء التى كانت تنص عليها القوانين الخاصة السابقة والتى استبعدت من القانون الحالى ، فيمكن الرجوع اليها مفصلة مع اجتهادات الفقه والقضاء بشأنها فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب سنة ١٩٦٦ من ص ٤٦٧ الى ٥٧٦ .

المفروضة على المستأجر ، ونرجىء الى القسم الثانى من هـذا الكتاب دراسة الاخلاء بسبب الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط ، والإخلاء بسبب الهدم لاعادة البنـاء بشكل أوسع • أما حق المالك أو المستأجر الذى يؤجـر سكنه لمـدة اقامته المؤقتة خارج الجمهـورية فسنتناوله عند عرض قيود التأجير مفروشا •

ويلاحظ أن مسوغات الاخلاء جميعا سواء ما نص عليـه التشريع الخاص وما لم ينص عليه ، انما تخول المؤجر حق طلب اخلاء المستأجر فى ظروف معينة ولا تفرض عليه واجبا ، فهى قـد تقررت لمصلحته ، وبعبارة أخرى فان النص على بعض هذه المسوغات فى التشريع الخاص يجوز الاتفـاق على ما يخالفه ، أى أنه يجوز الاتفاق فى عقد الايجار ذاته على أن لا يكون للمؤجر حق طلب الإخلاء اذا توافر لديه مسوغ معين من تلك المسوغات أو اذا توافر لديه أى واحد منها (١١٦) • ويجوز للمؤجر بعد تحقق مسوغ الإخلاء أن ينزل عن حقه فى استعماله صراحة أو ضمنا •

وفى جميع هذه الحالات يترتب على الحكم بالاخلاء انحلال عقد الايجار وانهاؤه وسقوط حق المستأجر فى الامتداد القانونى وبالتـالى زوال سبب التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع وبترك العين فى يد الأخير ويصبح المستأجر ملتزما بردها بمجرد صدور الحكم ما لم يخوله القانون أو حكم القاضى أجلا لذلك ، ولذا فان الحكم بالاخـلاء يستتبع حتما الحكم بالتسليم (١١٧) •

(تم بعون الله الجزء الأول ويليه ان شاء الله الجزء الثانى)

---

(١١٦) انظر فى هذا المعنى بالنسبة لصحة النزول عن رخصة الاخلاء بسبب الضرورة الملجئة مصر ٢٣ ابريل ١٩٥١ المحاماة ٣١ — ١٧٢٦ — ٥١١ •

(١١٧) مصر الدائرة الرابعة ٢١ ابريل ١٩٥٦ فى القضية رقم ٥١٤٨ سنة ١٩٥٥ ، ٧ ديسمبر ١٩٥٧ حكمان فى القضيتين ٢١٩٥ و ٣٩٠٢ سنة ١٩٥٧ ، (الدائرة ٤٣) ٨ اكتوبر ١٩٦٢ فى القضية رقم ٢٢٦٧ سنة ١٩٦٢ ، ٢٥ يونيه ١٩٦٢ فى القضية رقم ٣٠٧٢ سنة ١٩٦١ •

ملحق الجـــزء الأول

قــانون رقم ٤٩ لســنة ١٩٧٧

في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

البــاب الأول

فى ايجـــار الأماكن

الفصــل الأول

أحكــام عــامة

مادة ١ — فيما عدا الأراضى الفضاء تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن وأجزاء الأماكن على اختلاف أنواعها المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض ، سواء كانت مفروشة أو غير مفروشة ، مؤجرة من المالك أو من غيره ، وذلك فى عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى والقوانين المعدلة له •

ويجوز بقرار من وزير الاسكان والتعمير مد نطاق سريان أحكامه كلها أو بعضها على القرى بنــاء على اقتراح المجلس المحلى للمحافظة وكذلك على المناطق السكنية التى لا ينطبق عليهــا نظام الحكم المحلى المشار اليه ، ولا يكون لهذا القرار أثر على الأجرة المتعاقد عليها قبــل صدوره •

مادة ٢ ــ لا تسرى أحكام هذا الباب على :

(أ) المساكن الملحقة بالمرافق والمنشآت وغيرها من المساكن التى تشغل بسبب العمل •

(ب) المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتة لمواجهة حالات الطوارىء والضرورة • ويصدر بتحديد تلك الحالات وشروط الانتفاع بهذه المساكن قرار من وزير الاسكان والتعمير •

مادة ٣ ــ يحظر على المرخص لهم فى اقامة مبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البناء •

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البناء أو شرائها من المواد المستوردة أو من المواد المنتجة محليا بالأسعار العالمية بعد الوفاء باحتياجات المستويات الأخرى من الاسكان •

مادة ٤ ــ تسرى أحكام هذا الباب على الأماكن التى ينشئها . اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، مستأجرو الأراضى الفضاء على هذه الأراضى بترخيص كتابى من مالكها متى توافرت الشروط الآتية :

(أ) أن يكون الترخيص تاليا لتاريخ العمل بهذا القانون •

(ب) أن تكون المبانى شاغلة لنسبة مقدار خمسين فى المائة (٥٠٪) على الأقل من الحد الأقصى المسموح بالانتفاع به مسطحا وارتفاعا وفقا لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء •

(ج) ألا يقل مسطح المبانى المخصصة للسكنى على ثلاثة أرباع مجموع مسطحات المبانى •

واذا انتهى عقد ايجار الأرض الفضاء لأى سبب من الأسباب

استمر من أنشأ الأماكن المقامة عليها أو من استأجرها منه بحسب الأحوال شاغلا لهذه الأماكن بالأجرة المحددة قانونا .

مادة ٥ — تختص المحاكم العادية دون غيرها بالفصل فى المنازعات التى تنشأ عن تطبيق أحكام هذا القانون .

مادة ٦ — يعد فى حكم المستأجر فى تطبيق أحكام هذا الباب مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة الى ما يشغله من هذا العقار .

وتعتبر الأماكن الصادر فى شأنها قرارات استيلاء لشغلها مؤجره الى الجهات التى تم الاستيلاء لصالحها .

مادة ٧ — للعامل المنقول الى بلد بدلاً من عامل آخر فى ذات جهة العمل حق الأولوية على غيره فى استئجار المسكن الذى كان يشغله هذا العامل اذا قام باعلان المؤجر فى مدى أسبوعين على الأكثر من تاريخ الاخلاء برغبته فى ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، على أن يعزز ذلك عن طريق الجهة التى يعمل بها المتبادلان ، ويحظر على المالك التعاقد قبل انقضاء هذه المدة .

وعلى العامل المنقول الى بلد آخر أن يخلى المسكن الذى كان يشغله بمجرد حصوله على مسكن فى البلد المنقول اليه ، الا اذا قامت ضرورة ملجئة تمنع من اخلاء مسكنه .

وفى البلد الواحد يجوز تبادل الوحدات السكنية بين مستأجر وآخر وذلك فى البلاد وبين الأحياء وطبقا للحالات ووفقا للقواعد والشروط والاجراءات والضمانات التى يحددها قرار من وزير الاسكان والتعمير .

مادة ٨ — لا يجوز للشخص أن يحتجز فى البلد الواحد أكثر من مسكن دون مقتض .

ولا يجوز ابقاء المساكن المعـدة للاستغلال خالية مدة تزيد على أربعة أشهر اذا تقدم لاستئجارها مستأجر بالأجرة القانونية •

ويعتبر فى حكم ابقـاء المساكن خالية التراخى عمـدا عن اعدادها للاستغلال •

وفى هذه الحالة يجوز للمحـافظ المختص التنبيه على المالك بكتاب موصى عليه بعلم وصول لاعداد البناء للاستغلال فى المهلة التى يحددها له ، فاذا انقضت هذه المهلة دون ذلك كان للمحافظ أن يعهد الى أحدى الجهات القيام باعداد البناء للاستغلال على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصـدر بهـا قرار من وزير الاسكان والتعمير ، ويكون للمبـالغ المستحقة لهذه الجهة حق امتياز على المبنى الذى قامت باستكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر بالمادة ١١٤٨ من القانون المدنى •

ويكون للجهة المشار اليهـا تأجير وحدات المبنى التى لم يسبق تأجيرها واقتضاء أجرة وحدات المبنى جميعه الى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا •

مادة ٩ — يستمر العمل بالأحكام المحددة للأجرة والأحكام المقررة على مخالفتها بالقانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين والقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفـاءات من الضريبة على العقارات المبنيـة وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن والقانون رقم ٧ لسـنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجـار الأماكن والقـانون رقم ٥٢/١٩٦٩ فى شـأن ايجـار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والقوانين المعدلة لها ، وذلك بالنسبة الى نطاق سريان كل منها •

الفصـــل الثانى

فى تقـــدير وتحديد الأجرة

مادة ١٠ — يجب على من يرغب فى اقـــامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ ٥٠٠ قرش عن كل وحـــدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى وتخصص حصيلة هذا المبلغ للانفاق منه على أغراض لجنة تحديد الايجـــارات أو الطعن فى قراراتها وفقـــا للنظام الذى يصدر به قرار من وزير الاسكان والتعمير .

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليـــه طبقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيـــه وتنظيم أعمال البنـــاء والقرارات المنفذة له .

مادة ١١ — يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعهـــا على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

ويكون التقدير المبدئى للأجرة وفقا للقرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير فى شأن تحديد مستويات ومواصفات المبانى وأسس تكاليفها التقديرية وفقا لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

مادة ١٢ — يتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هــذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص من اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيدين بنقــابة المهندسين ومن جهتين مختلفتين وأحــد العــاملين المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية وعضوين يختارهما المجلس المحلى المختص من غير أعضائه أحدهما من المــلاك والآخر من المستأجرين ، وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين ، ويشترط لصحة انعقادها حضور أحــد المهندسين والعضــو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحــد العضوين المختارين ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

ويؤدى أعضاء اللجان قبل مباشرة أعمالهم يمينا أمام المحافظ بأن يؤدوا أعمالهم بصدق وأمانة •

ويصدر وزير الاسكان والتعمير قرارا بالقواعد والاجراءات التى تنظم أعمال هذه اللجان وطريقة اخطار ذوى الشأن بقراراتها الصادرة فى شأن تحديد الأجرة •

مادة ١٣ — على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعــد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقــة لجنة توجيه استثمارات أعمال البنــاء ، وترخيص المبانى •

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر بكتــاب موصى عليه •

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة ٠

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على اخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية ٠

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال فى المواعيد المتفق عليها والا جاز للمستأجر بعد اعذار المالك استكمال الأعمال الناقصة بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة مع خصم التكاليف من الأجرة ٠

مادة ١٤ — تقدر أجرة المبني المرخص فى اقامته من تاريخ العمل بهذا القانون على الأسس التالية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٧٪ (سبعة فى المائة) من قيمة الأرض والمبانى ٠

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ (ثلاثة فى المائة) من قيمة المبانى ٠

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، كل ذلك مع عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم ٠

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة ٠

مادة ١٥ — يكون تحديد أجرة المبانى بعد انشائها على أساس

تقــدير قيمة الأرض وفقا لثمن المثل فى عام ١٩٧٤ مع زيادة ســنوية مقدارها ٧٪ (سبعة فى المائة) لحين البناء ، وتقدر قيمة المبانى وفقــا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، وذلك دون التقيد بالأجرة المبدئية المقدرة للمبنى قبل انشائه مع الالتزام بمستوى المبانى المبين بالموافقة الصادر على أساسها ترخيص البناء ودون اعتداد بأية زيادة فى المواصفات أثناء التنفيذ •

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبــانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقــا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح •

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كمــا تحسب قيمــة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشــار اليها ، ويجوز فى بعض المنــاطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك بقرار من المجلس المحلى المختص •

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعــة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل •

مادة ١٦ — يعاد تقــدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين • وفى هذه الحالة تكون

اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط •

مادة ١٧ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها ، وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد •

مادة ١٨ (١) — يكون الطعن على قرارات لجان تحديد الأجرةخلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بصدور قرار اللجنة أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ويلحق بتشكيلها مهندس معمارى أو مدنى مقيد بنقابة المهندسين من الدرجة الثانية على الأقل ومن غير القائمين بتحديد الأجرة يختاره المحافظ لمدة سنتين قابلة للتجديد ولا يكون له صوت معدود فى المداولة •

ويحلف المهندس يمينا أمام احدى دوائر الاستئناف المختصة بأن يؤدى عمله بصدق وأمانة •

مادة ١٩ — على قلم كتاب المحكمة اخطار جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن وبالجلسة المحددة لنظره وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول •

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة باقى الوحدات التى شملها قرار لجنة تحديد الأجرة ويعتبر الحكم الصادر فى الطعن ملزما لكل من المالك والمستأجرين •

مادة ٢٠ (٢) — لا يجوز الطعن فى الحكم الصادر من المحكمة المشار اليها فى المادة (١٨) الا لخطأ فى تطبيق القانون •

(١و٢) نصت المادة ٥ من القانون ١٣٦/١٩٨١ على عدم سريان هاتين المادتين على الطعون التى تخضع له .

ويكون الطعن أمام محكمة الاستئناف خلال ثلاثين يوما من تاريخ صدور الحكم وذلك بصحيفة تقدم الى قلم كتاب المحكمة يوضح بهـا أسماء الخصوم ومحال اقامتهم وتاريخ الحـكم المطعون عليه وأوجه الطعن •

ويكون حكمها غير قابل للطعن فيه بأى وجه من أوجه الطعن •

مادة ٢١ ــ اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده •

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجـرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى •

مادة ٢٢ ــ يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمـدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بمـا يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة •

مادة ٢٣ ــ فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين المؤجرة بعد تاريخ العمل بهذا القانون وبموافقة المالك ، الى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ ، ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون ، ٥٠٪ للمبانى التى يرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

الفصـل الثالث

فى التزامات المؤجـر والمستأجر

مادة ٢٤ — اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هـذا القانون تبرم عقود الايجار كتابة ويجب اثبات تاريخها بمأمورية الشهر العقارى الكائن بدائرتها العين المؤجرة •

ويلزم المؤجر عند تأجير أى مبنى أو وحدة منـه أن يثبت فى عقد الايجار تاريخ ورقم وجهة اصدار ترخيص البناء ومقدار الأجرة المقدرة للوحـدة المؤجرة وفقا للمادة (١١) من هذا القانون ؛ وذلك بالنسبة للمبانى الخاضعة لنظام الأجرة المبدئية •

ويجوز للمستأجر اثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الاثبات •

ويحظر على المؤجر ابرام أكثر من عقد ايجار واحـد للمبنى أو الوحدة منه وفى حالة المخالفة يقع باطلا العقد أو العقود اللاحقة للعقد الأول •

مادة ٢٥ — لا يجوز أن يزيد مقدار التأمين الذى يدفعه المستأجر على ما يعادل أجرة شهرين • ويسرى هـذا الحكم على عقود الايجار القائمة وقت العمل بهذا القانون وللمستأجر الحق فى استرداد الزيادة فى قيمة التأمين بخصمها مبـاشرة من الأجرة مقسطة على سنة أو حتى نهاية العقد أو عند اخلاء العين المؤجرة أيهما أقرب وذلك بغير حاجة الى الالتجاء الى القضاء •

مادة ٢٦ — لا يجوز للمؤجر مالكا كـان أو مستأجرا ، بالذات أو بالواسطة ، اقتضاء أى مقابل أو أتعاب بسبب تحرير العقد أو أى مبلغ

اضافى خارج نطــاق عقد الايجار زيادة على التأمين والأجرة المنصوص عليها فى العقد •

كما لا يجوز بأيةصورة من الصور للمؤجر أن يتقاضى أى مقــدم ايجار (٣) •

مادة ٢٧ — يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما فى حكمها كاملة الى المؤجر طبقاً لأحكام هذا الباب فى موعــد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أو الموعد المتفق عليه فى العقد وذلك بايصــال مثبتة فيه قيمة الأجرة •

فاذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة واعطاء سند المخالصة عنها ، فللمستأجر قبل مضى ١٥ (خمسة عشر) يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول لتسلمها خــلال أسبوع ، فاذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالى خزانة مأمورية العوائد المختصة •

وفى المــدن والقرى التى لا توجد بهــا مأموريات عــوائد ، يتم الايداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع فى دائرتها العقار •

وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة اخطار المؤجر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول •

ومع عدم المساس بما يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر ايصال الايداع سندا لابراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقــدر المودع •

---

(٣) نصت المادة ٦ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على عــدم سريان حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٢٦ من القانون ١٩٧٧/٤٩ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا للمادة ٦ سالفة الذكر .

وعلى الجهة المودع لديها الأجرة أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو اجراءات •

مادة ٢٨ — لا يجوز حرمان المستأجر من أى حق من حقوقه أو منعه من أية ميزة كان ينتفع بها •

ولقاضى الأمور المستعجلة أن يأذن للمستأجر فى هذه الحالة باعادة الحق أو الميزة على حساب المؤجر خصما من الأجرة المستحقة وذلك بعد اعذار المؤجر باعادتها الى ما كانت عليه فى وقت مناسب •

ويجوز للجهة التى تحدد بقرار من المحافظ القيام بتنفيذ الأعمال اللازمة لاعادة الحق أو الميزة التى ألزم بها المالك بموجب الحكم الصادر فى هذا الشأن وذلك على نفقة المالك على أن تقتضى النفقات منه بالطريق الادارى •

ومع ذلك اذا أصبح التزام المؤجر مرهقا أو غير متناسب مع مايغله العقار من أجرة ، ففى هذه الحالة يجوز للقاضى أن يوزع تكلفة الاعادة على كل من المؤجر والمستأجر •

فاذا تبين عدم امكان اعادة الحق أو الميزة ، جاز للمحكمة الابتدائية الواقع فى دائرتها العقار بناء على طلب المستأجر انقاص الأجرة بما يقابل الحق أو الميزة •

مادة ٢٩ — مع عدم الاخلال بحكم المادة (٨) من هذا القانون لا ينتهى عقد ايجار المسكن بوفاة المستأجر أو تركه العين اذا بقى فيها زوجه أو أولاده أو أى من والديه الذين كانوا يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك ، وفيما عدا هؤلاء من أقارب المستأجر نسبا أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة ، يشترط لاستمرار عقد الايجار اقامتهم فى المسكن مدة سنة على الأقل سابقة على وفاة المستأجر أو تركه العين أو مدة شغله للمسكن أيتهما أقل •

فاذا كانت العين مؤجرة لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو مهنى أو حرفى فلا ينتهى العقد بوفاة المستأجر أو تركه العين ويستمر لصالح ورثته وشركائه فى استعمال العين بحسب الأحوال •

وفى جميع الأحوال يلتزم المؤجر بتحرير عقد ايجار لمن لهم حق فى الاستمرار فى شغل العين ويلتزم هؤلاء الشاغلون بطريق التضامن بكافة أحكام العقد •

مادة ٣٠ — استثناء من حكم المادة (٦٠٤) من القانون المدنى تسرى عقود الايجار القائمة على المالك الجديد للعقار ولو لم يكن لسند الايجار تاريخ ثابت بوجه رسمى سابق على تاريخ انتقال الملكية •

مادة ٣١ — فى غير الأماكن المؤجرة مفروشة لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر • ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية • فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره عن الوفاء بالأجرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليه بالاخلاء •

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما سدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم •

(ب) اذا أجر المستأجر المكان المؤجر من الباطن أو تنازل عنه أو تركه للغير ، بأى وجه من الوجوه بغير اذن كتابى صريح من المالك

للمستأجر الأصلى وذلك مع عدم الاخـــلال بأحكام المواد التى تجيــز للمستأجر ذلك •

(جـ) اذا استعمل المستأجر المكـــان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط الايجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بمصلحة المؤجر أو استعمله فى غير الأغراض المؤجر من أجلها ، وذلك بعد اعذاره باعادة الحالة الى ما كانت عليه •

(د) اذا استعمل المستأجر المكـــان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة ضارة بالصحة أو مقلقة للراحة أو منافية للآداب العامة متى ثبت ذلك بحكم قضائى نهائى (٤) •

مادة ٣٢ — يجوز للمالك زيادة عدد الوحدات السكنية فى المبنى المؤجر بالاضافة أو التعلية ولو كان عقد الايجار يمنع ذلك ولا يخـــل هذا بحق المستأجر فى انقاص الأجرة ان كان لذلك محل •

ويجوز بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الترخيص باخلاء وهدم ما قد يعترض الاضافة أو التعلية من أجزاء الأماكن غير السكنية ، بشرط تعويض ذوى الشأن واعطائهم حق العودة ، وفقا لأحكام الفصل الأول من الباب الثانى من هذا القانون •

مادة ٣٣ — تكون قيمة استهلاك المياه على عاتق شاغل الأماكن القائمة وقت العمل بهذا القانون أيا كان تاريخ انشائها أو التى تقـــام بعد العمل به وفقا للقواعد الآتية :

(أ) قيمـــة ما تسجله العـــدادات الفرعية المركبة بوحـــداتهم ان

---

(٤) الغيت المادة ٣١ بنص المادة ١٨ من القانون ١٩٨١/١٣٦ واستبدل بها نص جديد سيرد فى موضعه من هذا القانون الاخير .

وجدت عدادات بجميع وحدات المبنى ، وفى حــالة عدم تساوى قراءة العداد الرئيسى مع مجموع قراءات العدادات الفرعيـــة يوزع الفرق بالتساوى بين وحدات المبنى •

(ب) اذا لم توجد عدادات فرعية بأية وحدة من وحدات المبنى ، فتوزع قيمة استهلاك المياه التى يسجلها العداد الرئيسى على الشاغلين بحسب حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى وتحسب الصالة حجرة واحدة ولو تعددت •

(ج) اذا وجدت عدادات فرعية ببعض وحدات المبنى دون البعض الآخر فتوزع قيمة استهلاك الميـــاه التى يسجلها العداد الرئيسى بعد استنزال ما تسجله العدادات الفرعية على الشاغلين على الوجه المبين بالفقرة السابقة •

(د) فى الحالات التى يتم فيهـــا توريد المياه عن طريق الجهـــة القائمة على ذلك يتحمل الشاغلون بقيمة استهلاك المياه وفقا لمـــا يتم الاتفاق عليه بينهم وبين المؤجرين بما لا يجاوز ٧٪ (سبعة فى المـــائة) من القيمة الايجارية المحددة قانونا •

ويقع باطلا كل اتفاق يخالف القواعد سالفة الذكر •

مادة ٣٤ — تخفض الأجرة الشـــهرية بمقدار (٥٪) خمسة فى المائة بعد أدنى مقداره مائتا مليم بالنسبة الى شاغلى الأماكن الذين لم يكونوا ملتزمين بقيمة استهلاك المياه فى ١٨ أغسطس ١٩٦٩ ، كما يسرى هذا الخفض اذا كان قد جرى العمل بين المؤجر والمستأجرين على تحمل المؤجر بقيمة الاستهلاك على الرغم من النص فى عقد الايجار على التزام المستأجر بها ، على ألا يسرى هـــذا الخفض بالنسبة الى الأماكن التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ •

ويجوز لكل من المالك أو المستأجر تركيب عداد خاص على نفقتـه لحساب استهلاك المياه بالوحدة المؤجرة ، وذلك دون اشتراط موافقـة الآخر ، وفى هـذه الحالة تتم المحاسبة وفقا للأوضاع المبينة فى المـادة السابقة •

مادة ٣٥ — يلتزم ملاك المبانى التى تنشأ بعد تاريخ العمل بهذا القانون بتوفير التوصيلات اللازمة لتركيب عداد خاص بكل وحدة من وحدات المبنى بمعرفة المستأجر وعلى نفقته ويراعى بقدر الامكان وضعه فى مكان تسهل معه قراءة العداد دون الحاجة الى دخول الوحدة ذاتها •

مادة ٣٦ — يصدر قرار من المحافظ المختص بتحديد وكيفية توزيع قيمة استهلاك المياه فى الحالات التى توجد فيها غرف خدمات ومنـافع مشتركة أو حدائق أو مأوى أو جراجات أو محال عامة أو أماكن تمارس فيها صناعة أو تجارة أو ما شابه ذلك من أنشطة غير سكنية •

مادة ٣٧ — فى جميع الحالات يلتزم المستأجر بأن يسـدد قيمـة استهلاك الميـاه الى المؤجر فى المواعيد المحددة لسداد الأجرة ، أو كلما طلب المؤجر ذلك ، ما لم تضع الجهات الموزدة للمياه أنظمة وقواعـد لاقتضاء هذه القيمة من شاغلى المبانى مباشرة • وعلى المؤجـر اثبات تقاضيه تلك القيمة بايصال مستقل أو مع ايصال استلام الأجرة •

ويترتب على التأخير فى سداد قيمة استهلاك الميـاه المسـتحقة للمؤجر ما يترتب على التأخير فى سداد الأجرة من آثار •

واذا ترتب على تأخر المؤجر فى أداء قيمة استهلاك المياه الى الجهة الموردة لها قطعها عن المكان المؤجر أو الشروع فى ذلك كان للمستأجر أن يؤدى قيمة الاستهلاك الى الجهة المذكورة مباشرة خصما مما يستحق للمؤجر لديه ، وذلك دون حاجة الى أية اجراءات •

مادة ٣٨ — يلتزم ملاك المبانى المؤجرة كلها أو بعضها بأن يقوموا بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفيـــر المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدموا مواسير مياه ذات أقطار كافية تسمح بمـــرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أن رأى الجهات القائمة على مرفق المياه. واذا امتنع المالك عن التنفيذ تطبق أحكام الفقرتين الثانية والثالثة من المادة (٦٠) من هـــذا القانون دون حاجة الى العرض على اللجنة أو المحكمة .

وتطبق أحكام المادة (٦١) بالنسبة الى المبالغ التى ينفقها الملاك فى سبيل تنفيذ الالتزام المنصوص عليه بالفقرة السابقة .

ويحظر على شاغل العين تركيب طلمبة أو أى جهاز من شأنه ضخ المياه الى الوحدة الخاصة به بالمخالفة للقواعد والشروط المقررة بمعرفه الجهة القائمة على مرفق الميـــاه ، وفى حالة المخـــالفة تتم ازالة أسباب المخالفة اداريا وعلى نفقة المخالف فضلا عن العقوبة المقررة .

الفصـــل الرابع

فى ايجـــار الأماكن المفروشة

مادة ٣٩ — لا يجوز للمالك فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون (٤مكرر) أن يؤجر سوى وحدة واحدة مفروشة فى العقار الذى يملكه . وفى تطبيق هـــذه المادة يعتبر الشخص وزوجـــه وأولاده القصر مالكا واحدا .

(٤مكرر) حددت المصايف والمشاتى المشار اليها بقرار وزير الاسكان رقم ٣٢ لسنة ١٩٧٨ الصادر بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ . يراجع هذا القـــرار فى ملحق الكتاب .

واستثنان من ذلك يجوز للمالك أن يؤجر وحدة أخرى مفروشة فى أى من الأحوال أو الأغراض الآتية :

(أ) التأجير لاحدى الهيئات الأجنبية أو الدبلوماسية أو القنصلية أو المنظمات الدولية أو الاقليمية أو لأحد العاملين بها من الأجانب ، أو للأجانب المرخص لهم بالعمل أو الاقامة بجمهورية مصر العربية •

(ب) التأجير للسائحين الأجانب أو لاحدى الجهات المرخص لها فى مباشرة أعمال السياحة بغرض اسكان السائحين وذلك فى المناطق التى يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة بالاتفاق مع المحافظ المختص •

على أنه اذا اتخذت الملكية شكل وحدات مفرزة فى عقارات ، فانه لا يكون للمالك فى هذه الحالة سوى تأجير وحدتين مفروشتين فى كل مدينة مهما تعددت الوحدات المملوكة له ، وذلك بنفس الشروط والأوضاع المبينة بهذه المادة •

كما يكون للمالك اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة أن يؤجر سكنه مفروشا أو خاليا • وعليه فى هذه الحالة أن يخطر المستأجر لاخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للاقامة بالجمهورية وبشرط أن يمنح المستأجر أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطاره ليقوم باخلاء العين وردها الى مالكها ، والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليها •

مادة ٤٠ — لا يجوز للمستأجر فى غير المصايف والمشاتى المحددة وفقا لأحكام هذا القانون أن يؤجر المكان المؤجر له مفروشا أو خاليا الا فى الحالات الآتية :

(أ) اذا أقام خارج الجمهورية بصفة مؤقتة :

وعلى المستأجر الأصلى فى هذه الحـالة أن يخطـر المستأجر من الباطن لاخلاء العين فى الموعد المحدد لعودته للاقامة بالجمهورية ، بشرط أن يمنح المستأجر من الباطن أجلا مدته ثلاثة أشهر من تاريخ اخطـاره ليقوم باخلاء العين وردها الى المستأجر الأصلى والا اعتبر شاغلا للعين دون سند قانونى ، وذلك أيا كانت مدة الايجار المتفق عليه •

(ب) اذا كان مزاولا لمهنة حرة أو حرفة غيـر مقلقة للراحة أو مضرة بالصحة وأجـر جزءا من المكان المؤجر له لهـذا الغرض الى من يمارس مهنة أو حرفة ولو كانت مغايرة لمهنته أو حرفته •

(ج) اذا أجر المكان المؤجر له كله أو جزءا منـه للطلاب الـذين يدرسون فى غير المدن التى تقيم فيها أسرهم •

(د) التأجير للعمال فى مناطق تجمعاتهم ، وكذا التأجير للعاملين بمختلف أجهزة الدولة والحكم المحلى والقطاع العام وذلك فى المدن التى يعملون بها أو ينقلون اليها •

(هـ) فى الحالات وبالشروط المبينة بالبندين (أ ، ب) من المـادة السابقة •

وفى جميع الأحوال يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المسـتأجر هو وزوجته وأولاده القصر بتأجيره مفروشا على شقة واحدة فى نفس المدينة •

ولا يفيد من حكم هذه المـادة سوى مستأجرى وحدات الأماكن الخالية •

مادة ٤١ — فيما عدا الفنادق والنزل يجب على كل من أجر مكانا مفروشا أو جزءا منه أو آوى أو أسكن أى أجنبى أو مصرى ، أن يخطر قسم الشرطة الذى يتبعه المكان باسم الشاغل للمكان وجنسيته ورقم

جواز سفره ان كان أجنبيا ورقم ومكان وتاريخ صدور بطاقته الشخصية أو العائلية ان كان مصريا ، ومدة الايجار أو الاشغال والغرض منه وتاريخ بداية هذه المدة ونهايتها ، وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أسبق .

مادة ٤٢ — على المؤجر أن يطلب قيد عقود الايجار المفروش التى تبرم تطبيقا لأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ لدى الوحدة المحلية المختصه وتلزم هذه الجهة باخطار مصلحة الضرائب شهريا بما يتجمع لديها من بيانات فى هذا الشأن .

مادة ٤٣ — لا تسمع دعاوى المؤجر كما لا تقبل الطلبات المقدمة منه الناشئة أو المترتبة على تطبيق أحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ الا اذا كانت العقود المبرمة وفقا لها مقيدة على الوجه المنصوص عليه فى المادة السابقة .

ولا يجوز للمؤجر الاستناد الى العقود غير المقيدة لدى أية جهة من الجهات .

مادة ٤٤ — مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ ، ٤٠ يجوز للملاك ولمستأجرى الأماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى المحافظ المختص ، تأجير الأماكن مفروشة طبقا للشروط والأوضاع التى ينص عليها هذا القرار (٥) .

مادة ٤٥ — فى جميع الأحوال التى يجوز فيها للمستأجر تأجير المكان أو جزء من المكان المؤجر مفروشا يستحق المالك أجرة اضافية

---

(٥) صدر بذلك قرار وزير الاسكان رقم ٢٣ لسنة ١٩٧٨ بتاريخ ٣١ مايو ١٩٧٨ .

عن مدة التأجير مفروشا بواقع نسبة من الأجرة القانونية تحسب على الوجه الآتى :

(أ) أربعمائة فى المائة (٤٠٠٪) عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) مائتان فى المائة (٢٠٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ .

(جـ) مائة وخمسون فى المائة (١٥٠٪) عن الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ حتى تاريخ العمل بهذا القانون .

(د) مائة فى المائة (١٠٠٪) عن الأماكن التى يرخص فى اقامتها اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

وفى حالة تأجير المكان المفروش جزئيا يستحق المالك نصف النسب الموضحة فى هذه المادة .

مادة ٤٦ — يحق للمستأجر الذى يسكن فى عين استأجرها مفروشة من مالكها لمدة خمس سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون البقاء فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط المنصوص عليها فى العقد . ولا يجوز للمؤجر طلب اخلائه الا اذا كان قد أجرها بسبب اقامته فى الخارج وثبتت عودته نهائيا أو اذا أخل المستأجر بأحد التزاماته وفقا لأحكام البنود (أ ، ب ، جـ ، د) من المادة ٣١ من هذا القانون .

فاذا كانت العين قد أجرت مفروشة من مستأجرها الأصلى ، فانه يشترط لاستفادة المستأجر من الباطن من حكم الفقرة السابقة أن يكون قد أمضى فى العين مدة عشر سنوات متصلة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٤٧ — فى غير الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، يجب على الملاك والمستأجرين المؤجرين لأماكن مفروشة حتى تاريخ العمل بهـذا القانون تعديل الأوضاع وفقا لأحكام هذا الفصل خلال ستة أشهر من ذلك التـاريخ أو انتهاء مدد العقود أيهما أقرب ويسلم المكان الى المالك أو المستأجر الأصلى بحسب الأحـوال ، ويجوز لمجلس الوزراء لاعتبارات المصلحة العامة التى يراها أن يمد هذه المهلة لمـدة أو لمدد لا تجاوز سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ٤٨ — لا يفيد من أحكام هذا الفصل سوى الملاك والمستأجرين المصريين •

على ألا تسرى أحكام الفصلين الثانى والرابع من الباب الأول وكذا أحكام الفصل الأول من الباب الرابع من هـذا القـانون على مشروعات الاسكان والامتداد العمرانى التى تقام وفقا لأحكام القانون المنظم لاستثمار المال العربى والأجنبى والمناطق الحرة •

الباب الثانى

فى هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها وفى المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

الفصل الأول

فى شأن هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها بشكل أوسع •

مادة ٤٩ — يجوز لمالك المبنى المؤجرة كل وحداته لغير أغراض السكن ، أن ينبه على المستأجرين باعلان على يد محضر باخلاء المبنى بقصد اعادة بنائه وزيادة مسطحاته وعدد وحداته وذلك وفقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) أن يحصل المالك على التصاريح والتراخيص والمواصفات اللازمة للهدم واعادة البناء وفقا لأحكام القانون على أن يتضمن الترخيص بناء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المرخص بهدمها •

(ب) ألا تقل جملة مسطحات أدوار المبنى الجديد عن أربعة أمثال مسطحات أدوار المبنى قبل الهدم •

(ج) أن يشتمل المبنى الجديد على وحدات سكنية أو فندقية لا يقل مجموع مسطحاتها عن خمسين فى المائة (٥٠٪) من مجموع مسطحاته •

(د) أن يقوم المالك بتوفير وحدة مناسبة بأجر مماثل ليمارس المستأجر نشاطه فيها ، والا التزم بتعويضه بمبلغ مساو للفرق بين

القيمة الايجارية للوحدة التى يتعاقد على ممارسة نشاطه فيها لمدة خمس سنوات أو للمدة التى تنقضى الى أن يعود الى المكان بعد بنائه بذات القيمة الايجارية الأولى ، أو يدفع مبلغا مساويا للقيمة الايجارية للوحدة التى يشغلها خالية عن مدة عشر سنوات بحد أدنى قدره ألفا جنيه أيهما أكبر •

(هـ) أن يحدد المالك موعدا يتم فيه الاخلاء على ألا يكون هذا الموعد قبل انقضاء أطول مدة ايجار متفق عليها عن أى وحدة من وحدات المبنى وبشرط ألا يقل عن ستة أشهر من تاريخ التنبيه بالاخلاء •

مادة ٥٠ — لا يلتزم المستأجرون بالاخلاء الا بموافقتهم جميعا عليه وذلك بموجب خطابات للمالك موصى عليها مصحوبة بعلم الوصول أو باقرارات كتابية منهم •

فاذا انقضت ثلاثة أشهر على التنبيه بالاخلاء دون موافقة جميع المستأجرين عليه جاز للمالك أن يلجأ الى المحكمة المختصة للحصول على حكم بالاخلاء ، ويكون هذا الحكم قابلا للتنفيذ بعد انقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ النطق به ، ويشترط أداء التعويض المنصوص عليه فى المادة السابقة أو ايداعه المحكمة المختصة ايداعا غير مشروط لصالح المستأجرين •

واذا امتنع أى من المستأجرين عن تنفيذ الاخلاء فى الموعد المحدد بالتنبيه المعلن اليهم من المالك بعد موافقة جميع المستأجرين أو بناء على حكم المحكمة المختصة وقيام المالك بأداء التعويض المستحق ، جاز للمالك أن يستصدر من قاضى الأمور المستعجلة حكما بطرد الممتنع عن الاخلاء فورا •

مادة ٥١ — لا تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى المؤجرة

لاستعمالها دورا للتعليم حكومية أو خاصة تخضع للاشراف الحكومى وكذلك المستشفيات العامة أو الخاصة الخاضعة لاشراف وزارة الصحة ومحطات تموين وخدمة السيارات أو المنشآت السياحية أو الفندقية أو المصرفية وغيرها من المنشآت ذات الأهمية للاقتصاد أو الأمن القومى أو التى تقدم خدمات عامة للجمهور والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة الوزير المختص •

أما غير ذلك من المبانى المؤجرة للجهات الحكومية أو لوحدات الحكم المحلى أو للهيئات العامة أو لوحدات القطاع العام ، فتسرى عليها أحكام هذا الفصل على أن تزاد المهلة بالنسبة اليها الى ثلاث سنوات من تاريخ التنبيه بالاخلاء اذا طلبت الجهة المستأجرة الافادة من هذه المهلة وذلك مقابل التنازل عن تعويض الاخلاء •

مادة ٥٢ — على المالك أو خلفه العام أو الخاص أن يتم الهدم فى مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ اخلاء المبنى كله ، وأن يشرع فى اعادة البناء خلال ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء الهدم •

فاذا لم يتم الهدم خلال المدة المشار اليها دون عذر مقبول كان لمن يرغب من المستأجرين بحكم من قاضى الأمور المستعجلة الحق فى العودة الى شغل وحدته متى كان ذلك ممكنا ، والا كان له الحق فى تعويض قانونى مماثل للتعويض المنصوص عليه فى المادة (٤٩) بالاضافة الى حقه فى الاحتفاظ بالتعويض الذى تقاضاه من المالك عند موافقته على الاخلاء ، وذلك كله دون اخلال بحقه فى المطالبة قضاء بما يزيد على هذا التعويض ان كان له مقتض •

مادة ٥٣ — اذا تم الهدم ولم يشرع المالك أو خلفه فى البناء خلال المدة المشار اليها فى المادة السابقة ، أو شرع فى البناء ثم تعمد عدم اتمامه فى الوقت الذى تحدده الجهة المختصة بشئون التنظيم جاز للمحافظ المختص أن يعهد الى احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته

على حساب المالك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير ويكون للمبالغ المستحقة لهـذه الجهة حق امتيـاز على المبنى الذى قامت بانشائه أو استكماله من ذات مرتبة الامتياز المقرر للمبالغ المستحقة للمقاولين والمهندسين المعماريين طبقا لنص المادة (١١٤٨) من القانون المدنى .

ويكون للجهـة المشار اليها تأجير المبنى واقتضـاء أجرته الى أن تستوفى المبالغ التى أنفقتها والمصروفات الادارية ، ويحق للمالك أن يحصل على ٢٠٪ من تلك الأجرة شهريا .

مادة ٥٤ — لمستأجرى الوحدات التى يتم هدمها وفقا لأحكـام هذا الفصل الحق فى شغل الوحدات بالعقار الجديد الذى أعيد بناؤه ، ويلتزم المالك أو خلفه العام أو الخاص بانشاء وحدات جديدة تصلح لذات الغرض الذى كانت تستعمل فيه الوحدات المهدومة ما لم تحـول التشريعات السـارية دون ذلك . وفى هـذه الحالة يستحق المستأجر تعويضا آخرا مساويا للتعويض المنصوص عليه فى المادة ٤٩ من هـذا القانون .

ويلتزم المالك باخطار مستأجرى وحدات العقار المهـدوم باتمام اعادة البناء بانذار على يد محضر ، يرسل اليهم على محال اقامتهم التى يخطرون بها المالك عند الاخلاء ، وذلك خلال مدة لا تجـاوز شهرا من تاريخ اتمام البناء .

وعلى المستأجر ابداء رغبته بكتاب موصى عليـه مصحوب بعـلم الوصول فى شغل وحـدة فى العقار المنشأ فى مدة لا تجاوز شهرا من تاريخ اخطاره ، والا سقط حقه فى ذلك .

وتحـدد بقرار من وزير الاسكان والتعمير قواعـد واجراءات وأولويات شغل مستأجرى العقار المهدوم لوحدات المبنى الجديد .

الفصـل الثـانى

فى شـأن المنشآت الآيلة للسـقوط والتـرميم والصـيانة

مادة ٥٥ — تسرى أحكام هذا الفصل على المبانى والمنشآت التى يخشى من سقوطها أو سقوط جزء منها مما يعرض الأرواح والأموال للخطر ، كما تسرى على المنشآت المشار اليهـا اذا كانت تحتـاج الى ترميم أو صيانة لتأمين سلامتها أو للحفاظ عليها فى حالة جيدة •

وتبين القرارات التى يصدرها وزير الاسكان والتعمير الأعمـال التى تعتبر من أعمال الترميم والصيانة وحدودها فى تطبيق أحكـام هذا الفصل •

مادة ٥٦ — تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم معاينة وفحص المبانى والمنشآت وتقرر ما يلزم اتخاذه للمحافظة على الأرواح والأموال سواء بالهدم الكلى أو الجـزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة لجعلها صالحة للغرض المخصصة من أجله •

ويتضمن التقرير تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الأعمـال المطلوبة وما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا كليا أو جزئيا •

مادة ٥٧ — تشكل فى كل وحدة من وحـدات الحكم المحلى لجنـة أو أكثر يصدر بها قرار من المحافظ المختص ، تضم اثنين من المهندسين المعماريين أو المدنيين المقيـدين بنقابة المهندسين ، تتـولى دراسة التقارير المقدمة من الجهـة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى شأن المبـانى المشار اليها فى المادة (٥٥) واجـراء المعاينات على الطبيعة ، واصدار قرارات فى شأنها على وجه السرعة •

ويبين القرار الذى يصدره وزير الاسكان والتعمير كيفية تشكيل تلك اللجان والقواعد والاجراءات التى تتبع فى مزاولة أعمالها ٠

مادة ٥٨ — يعلن قرار اللجنة بالطريق الادارى الى ذوى الشأن من الملاك وشاغلى العقار وأصحاب الحقوق وتعاد صورة منه الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، فاذا لم يتيسر اعلانهم بسبب غيبتهم غيبة منقطعة أو لعدم الاستدلال على محال اقامتهم أو لامتناعهم عن تسلم الاعلان تلصق نسخة من القرار فى مكان ظاهر بواجهة العقار وفى لوحة الاعلانات فى مقر نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار وفى مقر عمدة الناحية وفى لوحة الاعلانات فى مقر المجلس المحلى المختص بحسب الأحوال ٠

وتتبع الطريقة ذاتها فى اعلان القرارات الخاصة بالمنشآت التى لم يستدل على ذوى الشأن فيها ٠

مادة ٥٩ — لكل من ذوى الشأن أن يطعن فى القرار المشار اليه بالمادة السابقة فى موعد لا يجاوز خمسة عشر يوما من تاريخ اعلانه بالقرار ، أمام المحكمة المنصوص عليها فى المادة (١٨) من هذا القانون ٠

وعلى قلم كتاب المحكمة اعلان الجهة الادارية القائمة على شئون التنظيم وذوى الشأن من ملاك العقارات وأصحاب الحقوق بالطعن فى قرار اللجنة وبالجلسة المحددة لنظر هذا الطعن ٠

وتفصل المحكمة على وجه السرعة اما برفض الطعن أو بقبوله واعادة النظر فى القرار المطعون عليه ؛ وعليها فى حالة الحكم بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة أن تحدد أجلا لتنفيذ حكمها ٠

مادة ٦٠ — مع عدم الاخلال بالأحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم

أعمال البناء ، يجب على ذوى الشأن أن يبادروا الى تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشأة الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا لأحكام هذا القانون ، وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه .

وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة امتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الأحوال فى المدة المحددة لذلك ، أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الادارى .

ويجوز للمستأجر اذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الادارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال ، أن يحصل على اذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة الى الحصول على موافقة المالك ، وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

مادة ٦١ — على كل من المالك والمستأجر فور اتمام أعمال الترميم أو الصيانة اخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم على أن يتضمن اخطاره طلب اعتماد المبالغ التى أنفقت وذلك وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وعلى الجهة الادارية المذكورة أن تبت فى الطلب وتخطر كلا من الملاك والمستأجرين بقرارها فى هذا الشأن خلال ثلاثة أسابيع .

وبمجرد ابلاغ الجهة الادارية القرار المذكور الى المالك يكون من حقه تقاضى الأجرة اعتبارا من أول الشهر التالى لاتمام الأعمال المشار اليها على أساس زيادة الأجرة السنوية بمقدار ٢٠٪ (عشرون فى المائة) من قيمة أعمال الترميم والصيانة ، وتتبع أحكام زيادة الأجرة المنصوص عليها فى هذه الفقرة فى الحالات التى يتم فيها اجراء الترميم أو الصيانة بناء على اتفاق صريح كتابى بين المالك والمستأجر .

ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار (٥مكرر) •

مادة ٦٢ — يجوز لوزارة الاسكان والتعمير والأجهزة التابعة لها ووحدات الحكم المحلى والمصارف أن تقرض بشروط ميسرة ملاك المبانى أو شاغليها الخاضعة لأحكام هذا القانون المبالغ اللازمة للقيام بترميمها وصيانتها •

ويصدر بشروط وقواعد الاقراض قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد الاتفاق مع وزير المالية •

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطريق الحجز الادارى •

ويكون للقروض امتياز على العين التى تم ترميمها أو صيانتها يجىء فى الترتيب مع الامتياز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين (٦) •

مادة ٦٣ — اذا اقتضت أعمال الترميم أو الصيانة اخلاء المبنى مؤقتا من شاغليه حرر محضر ادارى بأسماء المستأجرين الفعليين دون سواهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم باخطارهم بالاخلاء فى المرة التى تحددها • فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها جاز تنفيذه بالطريق الادارى ، ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين بعد ترميمها دون حاجة الى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناع المالك •

تضاف الأجرة خلال فترة الاخلاء الى تكاليف الاصلاح اللازمة

(٥مكرر) ألغيت المادة ٦١ بنص المادة ٩ من القانون ١٩٨١/١٣٦ •
(٦) ألغيت المادة ٦٢ بنص المادة ١٠ من القانون ١٩٨١/١٣٦ •

لتنفيذ أعمال الترميم والصيانة التى تحددها الجهة الادارية المختصة •

ولا يجوز مد هذه المدة الا بقرار من الجهة المذكورة ، وفى هذه الحالة يجوز لشاغل العين التظلم من القرار أمام رئيس المحكمة المنصوص عليها فى المادة ١٨ من هذا القانون •

وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ولا يجوز للمالك أن يغير فى معالم العين ، كل ذلك ما لم يبد المستأجر رغبته فى انهاء العقد خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت •

مادة ٦٤ — على شاغلى العين الصادر قرار أو حكم نهائى بهدمها أن يبادروا الى اخلائها فى المدة المحددة فى الحكم أو القرار • فاذا امتنعوا عن الاخلاء كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اخلاؤهم بالطريق الادارى وعلى نفقتهم دون أية اجراءات •

مادة ٦٥ — يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فى أحوال الخطر الداهم اخلاء البناء وكذلك المبانى المجاورة ، عند الضرورة ، من السكان بالطريق الادارى واتخاذ ما تراه لازما من الاحتياطات والتدابير فى مدة لا تقل عن أسبوع الا فى حالة تهديد البناء بالانهيار العاجل فيكون لها فى هذه الحالة الحق فى اخلائه فورا •

كما يكون لها فى حالة الضرورة القصوى هدم البناء بموجب حكم من قاضى الأمور المستعجلة بالمحكمة الكائن فى دائرتها العقار •

البـــاب الثـــالث

فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية

مادة ٦٦ — مع عدم الاخـلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسـنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء ، والقـانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ، والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه ، يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضـافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات •

كما يعفى شاغلو المساكن من أداء الضريبة الأصلية دون الضرائب الاضافية وذلك اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على خمسة جنيهات ولم يجاوز ثمانية جنيهات •

كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول ينـاير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى (٧) •

مادة ٦٧ — تسرى الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعـد ١٩٦٩/٨/١٨ • وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون •

---

(٧) ألغيت ضرائب الدفاع والامن القومى بالمادة الثالثة من القـانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون الضرائب على الدخل .

على أنه بالنسبة الى المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة منذ تاريخ العمل بهذا القـانون يعفى شاغلو المسـاكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز متوسط الايجـار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهـات ، أما اذا زاد المتوسـط عن ذلك ولم يجـاوز عشرة جنيهات شـهريا فيعفى شاغلو المسـاكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية •

الباب الرابع

فى شأن تمليك العقارات

الفصل الأول

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بالتمليك

مادة ٦٨ — يجوز لأجهزة الدولة ووحدات الحكم المحلى وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية لبناء المساكن وصناديق التأمين الخاصة والشركات الخاصة والأفراد انشاء المبانى بقصد تمليك كل أو بعض وحداتها السكنية •

ويحظر على الجهات القائمة على منح موافقات وتراخيص البناء ، التصريح للشركات الخاصة والأفراد باقامة مبان أو أجزاء منها بقصد التمليك الا فى حدود عشرة فى المائة (١٠٪) من جملة الاستثمارات المقررة لكل مستوى من مستويات الاسكان المختلفة ، ويصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير بقواعد الأولوية فى حدود هذه النسبة •

ويلتزم كل من البائع والمشترى فى حالة التعاقد بأن يكتتب بـ ٥٪ من ثمن البيع فى شراء سندات لصالح صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وذلك دون اخلال بأية التزامات أخرى يفرضها القانون رقم ١٠٧/١٩٧٦ •

مادة ٦٩ — يجب أن يرفق بمستندات طلب الموافقة أو الترخيص بالبناء بيان موقع من المالك أو من ينيبه يبين فيه ما اذا كان البناء كله أو بعضه بقصد التمليك أو التأجير • واذا صدرت الموافقة أو الترخيص بالبناء على أساس تأجير المبنى كله أو بعضه وجب على الطالب أن يقوم بتأجير عدد من الوحدات لا يقل عن العدد الذى صدرت الموافقة

بالترخيص بالبناء على أساسه وذلك دون اخلال بحق المالك فى التصرف فى العقار كله أو بعضه وفقا للقواعد العامة •

مادة ٧٠ — يحظر على المرخص لهم باقامة مبان أو أجزاء منهـا بقصد التمليك الاستفادة من النظم أو الميزات الخاصة بتوزيع أو صرف أو تيسير الحصول على مواد البنـاء وذلك فى حدود ما رخص لهم فى انشائه بقصد التمليك •

ويتولى ملاك هذه المبانى بمعرفتهم وعلى نفقتهم استيراد ما يلزم لها من مواد البنـاء ، أو شراءها من المواد المستوردة ، أو من المـواد المنتجة محليـا بالأسعار العالمية وذلك بعد الوفاء باحتياجات الاسكان المخصص للتأجير •

ويستثنى من ذلك أجهزة الدولة وشركات القطاع العام والجمعيات التعاونية وصناديق التأمين الخاصة •

مادة ٧١ — يحظر على كل من تعاقد على تمليك أو تأجير وحدات سكنية قبل العمل بهذا القانون أو يتعـاقد على ذلك بعـد العمل به أن يتراخى عمـدا عن استكمال الوحدات المبيعة أو المؤجرة فى المواعيـد المتفق عليها أو يعمد الى تعطيل الانتفاع بهـا واستعمالها فيمـا أعدت له من أغراض •

مادة ٧٢ — تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها المحافظات وتم شغلها قبـل تاريخ العمل بهذا القانون ، نظير أجرة تقل عن الأجرة القانونية ، الى مستأجريها على أساس سـداد الأجرة المخفضة لمدة خمسة عشرة سنة وذلك وفقـا للقواعد والشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء (٨) •

---

(٨) صـدر بتنظيم ذلك قرار مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ وقد الغى بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٨٠/٥٢٧ الذى نص فى المادة الاولى منه على أن يكون لكل محافظة وفقا لظروفها والقواعد العامة التى

الفصـل الثـانى

فى اتحـاد ملاك العقار المقسم الى طبقات أو شقق

مادة ٧٣ — اذا زادت طبقات المبنى أو شققه على خمس وجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص قام بقوة القانون اتحاد الملاك المنصوص عليه فى المادة (٨٦٢) من القانون المدنى • وفى تطبيق هذا الحكم يعتبر ملاك الطبقة أو الشقة الواحدة مالكا واحدا ولو تعددوا •

ويكون البائع للعقار بالتقسيط عضوا فى الاتحـاد حتى تمـام الوفاء بكامل أقساط الثمن ، كمـا يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا فى الاتحاد •

مادة ٧٤ — يصـدر وزير الإسكان والتعمير بقرار منه نظـاما نموذجيا لاتحادات ملاك العقارات لضمان الانتفاع بالأجزاء المشتركة بالعقار وحسن ادارتها (٩) •

ويتضمن النظـام كيفية سير العمل بالاتحـاد وقواعد تحـديد

يقرها المجلس الشعبى المحلى تحـديد نسب وأولويات توزيع المسـاكن الاقتصادية والمتوسطة بها ، ويصدر بتحديد هذه النسب والاولويات قرار من المحافظ المختص ثم عدلت المادة ٢ من القرار رقم ٥٢٧/١٩٨٠ سالف الذكر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٤ لسنة ١٩٨١ الذى استبدل بالمادة المذكوره النص الاتى : « يستمر العمل بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسـنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التى أقامتها أو تقيمها المحافظات المشار اليه ، فيما عدا ما تضمنه من تحديد نسب وأولويات توزيع المساكن الاقتصادية والمتوسطة آلتى يصدر بتحديدها قرار من المحـافظ المختص وفقا لنص المادة السابقة » .

(يراجع نص القرار رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ سالف الذكر فى الجريدة الرسمية العدد رقم ٦ بتاريخ ٩ فبراير ١٩٧٨ . وهو منشور أيضا فى البكرى جـ ٢ ط ٢ سنة ١٩٨٧ ص ٦٤٠ وما بعدها) .

(٩) صدر بذلك قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٩ (يراجع فى ص ٨٤٦ وما بعدها من ملحق الطبعة الثامنة من هذا الكتاب .

التزامات وواجبات أعضائه وتنظيم استعمالهم لحقوقهم ، وقواعد تمثيل ملاك الطبقة أو الشقة أو بائع العقار اذا تعددوا وبيان أحوال استحقاق أجر مأمور الاتحاد وقواعد تحديده .

وعلى اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القانون أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقرار المشار اليه فى هذه المادة .

ويسرى حكم الفقرة السابقة على المبانى القائمة التى لم يتكون بها اتحادات ملاك العقارات والتى تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة السابقة .

مادة ٧٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة مراقبة قيام الاتحادات المبينة فى هذا القانون ، والاشراف على أعمالها ويكون لها على الأخص ما يلى :

(أ) قيد الاتحاد وبيان أسماء أعضائه وممثله القانونى .

(ب) دعوة الاتحاد الى الاجتماع لمباشرة أعماله .

(جـ) تعيين مأمور مؤقت للاتحاد الى أن يتم اختياره أو تعيينه وفقا لأحكام القانون المدنى .

(د) منح المأمور كل أو بعض سلطات الاتحاد اذا قصر أو تراخى فى القيام بواجباته .

(هـ) فحص الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن فى قرارات الاتحاد أو تصرفات المأمور وابداء الرأى للاتحاد فى شأنها لاعادة النظر فيها اذا اقتضى الأمر ذلك .

البـــاب الخامس

فى العقـــــــوبات

مادة ٧٦ — يعاقب بالحبس مــدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل على مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيــه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ١/٧ ، ٨ ، ١/١٣ ، ٢٤ ، ٢٥ من هذا القانون •

ويحكم فضلا من ذلك فى حالة مخالفة حكم المادة (١/٨) بانهاء عقد المسكن أو المساكن المحتجزة بالمخالفة لحكم القانون •

مادة ٧٧ — يعاقب كل من يخالف حكم المادة ٢٦ من هذا القانون سواء كان مؤجرا أو مستأجرا أو وسيطا بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة تعادل مثلى المبلغ الذى تقاضاه بالمخالفة لأحكام هــذه المادة ، ويعفى من العقوبة كل من المستأجر والوسيط اذا أبلغ أو بادر بالاعتراف بالجريمة •

وفى جميع الأحوال يجب الحكم على المخالف بأن يرد الى صاحب الشأن ما تقاضاه على خلاف أحكام المادة المشار اليها •

مادة ٧٨ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيــه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المواد ٣٩ ، ٤٠ ، ٤١ من هذا القانون •

وتكون العقــوبة الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تجــاوز ستة

أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين فى حالة مخالفة أحكام المواد ٣٨ ، ١/٥٢ ، ١/٥٣ ، ٢/٥٤ من هذا القانون •

مادة ٧٩ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهرين ولا تزيد على سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادتين ١/٦٠ ، ٦٤ من هـذا القانون ، فاذا ترتب على عدم تنفيذ المالك لقرار صادر بالهدم الكلى أو الجزئى سقوط المبنى كانت العقوبة الحبس •

مادة ٨٠ — يعاقب على مخالفة أحكام المواد ١/٣ ، ٦٩ ، ١/٧٠ ، ٧١ بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تجاوز سنة وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز خمسمائة حنيه أو باحدى هاتين العقوبتين •

ويحكم فضلا عن ذلك فى حالة مخالفة المادة ٦٩ بغرامة تعـادل التكلفة التقديرية للوحدات المبيعة •

كما يحكم فى حالة مخالفة أحكام المادتين ١/٣ ، ١/٧٠ بأن يرد المخالف للـدولة مبلغا يماثل ثمن المواد التى حصـل عليها بالمخـالفة لأحكام هاتين المادتين •

مادة ٨١ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ثلاثمائة جنيـه كل من يقوم عمدا بأى فعـل من شأنه تهديد سلامة مبنى أو تعريضه للسقوط أو اتلافه كليا أو جزئيا اذا كان ذلك بقصد التوصل الى اعتباره آيلا للسقوط •

مادة ٨٢ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغـرامة لا تقل عن خمسمائة جنيه ولا تجاوز ألفى جنيه أو باحـدى هـاتين العقوبتين ، كل من أجر مكانا أو جزءا منـه أو باعه ، ولو بعقد غيـر

مشهر ، أو مكن آخرا منه وكان ذلك التأجير أو البيع أو التمكين على خلاف مقتضى عقد سابق ، ولو غير مشهر ، صادرا منه أو من نائبه أو من أحد شركائه أو نائبيهم ، ويفترض علم هؤلاء بالعقد السابق الصادر من أيهم .

ويعاقب بالعقوبة السابقة من يسبق الى وضع يده ، أو يشرع فى ذلك على خلاف مقتضى العقد السابق عليه ، قبل استصدار حكم بأفضليته من القضاء المختص ، ويفترض علم هذا المتعرض بالتعاقد السابق اذا كان زوجا لمن تعاقد معه أو من مكنه ، أو كان من أصوله أو فروعه أو من أقاربه أو أصهاره الى الدرجة الرابعة .

مادة ٨٣ — لا تخل العقوبات الواردة فى هذا القانون بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر .

مادة ٨٤ — تؤول حصيلة جميع الغرامات التى يقضى بها تنفيذا لأحكام هذا القانون الى صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

الباب السادس

أحكام انتقالية وختامية

مادة ٨٥ — تستمر المحاكم فى نظر الدعاوى التى أقيمت قبل العمل بهذا القانون طبقا للقواعد والاجراءات السارية قبل نفاذه .

مادة ٨٦ — يلغى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وأوامر نائب الحاكم العسكرى العام رقما ٤ ، ٥ لسنة ١٩٧٦ ورقم ٥ لسنة ١٩٧٧ ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٨٧ — يصدر وزير الاسكان والتعمير اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل به (١٠) .

مادة ٨٨ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره (١١) .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برياسة الجمهورية فى ١٦ رمضان سنة ١٣٩٧ هـ (٣٠ أغسطس سنة ١٩٧٧) .

حسنى مبارك

---

(١٠) صدر قرار وزير الاسكان والتعمير باللائحة التنفيذية لهذا القانون برقم ١٩٧٨/٩٩ ونشر فى العدد ٦١ من الوقائع المصرية بتاريخ ١٤ مارس ١٩٧٨ وصار نافذا ابتداء من التاريخ المذكور وهو معاد نشره فيما يلى .

(١١) نشر هذا القانون فى العدد ٣٩ من الجريدة الرسمية الصادر بتاريخ ٨ سبتمبر ١٩٧٧ وصار نافذا اعتبارا من ٩ سبتمبر ١٩٧٧ .

قـرار وزير الاسكان والتعمير
رقم ٩٩ لسـنة ١٩٧٨

باصدار اللائحة التنفيذية القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧

فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر

وزير الاسكان والتعمير :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصـدار قانون الحكم المحلى •

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ بتقسيم جمهورية مصر العربية الى أقاليم اقتصادية وانشاء هيئـات التخطيط الاقليمى •

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة •

قـــرر :

(المـادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المرفقة بهذا القرار •

(المـادة الثانية)

ينشر هـذا القـرار فى الوقائة المصرية ويعمـل به من تـاريخ نشره (١٢) •

وزير الاسـكان والتعمير

ينـاير ١٩٧٨ مهندس (حسب الله محمد الكفراوى)

---

(١٢) نشر فى الوقائع المصرية العدد ٦١ فى ١٤ مارس ١٩٧٨ وصـار نافذا ابتداء من التاريخ المذكور ، ثم عدل بقرارى وزير الاسكان والتعمير رقمى ١٩٨٢/٥٠٨ و ١٩٨٣/١٠٧ .

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩

فى شأن تأجير الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

البـــاب الاول

المساكن التى تشغل بتصاريح اشغال مؤقتـــة

مادة ١ — حالات الطوارىء والضرورة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة (٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه هى :

١ — الكوارث الطبيعية .

٢ — الحـــــروب .

٣ — انهيارات المبانى .

٤ — الحـــــرائق .

٥ — اخلاء المساكن او تغييـــر محل اقامة السكان طبقـــا للقوانين واللوائح بسبب الضرورات الملجئة للامن العام او حماية الصحة العامة .

٦ — اخلاء المساكن أو تغيير محـــل اقامة السكان طبقـــا للقوانين واللوائح أو الاخلاء فى الحالات التى تقتضيها الضرورة لتلافى الاخطار المترتبة على تنفيذ المشروعات العامة والتى تحـــدد بالاتفاق بين وزير الاســـكان والتعمير والوزير المختص .

مادة ٢ — تصدر تصاريح الاشغال المؤقت فى الحالات المنصوص عليها فى المادة السابقة ، اما بذات المدينة او القرية التى يقيم السكان فيها ، او بمدينة او قرية اخرى بنفس المحافظة او بمحافظة اخرى .

ويراعى فى اصدار تصاريح الاشغال المؤقت حجم الاسرة المنقـــولة وقدرتها المالية مع تحديد مقابل الانتفاع المؤقت بما لا يزيد عن الاجرة القانونية للمسكن الذى يصرح باشغاله .

ولا تصدر هـذه التصاريح الا بالنسبة للمساكن المملوكة للـدولة أو وحدات الحكم المحلى أو القطاع العام .

تخلى المساكن التى يتم شغلها بمجرد زوال السبب الذى صدر بناء عليه التصريح بالاشغال المؤقت ، ويصدر بالاخـلاء قرار من السلطة التى اصدرت قرار الاشغال المؤقت ، ويجب أن يتضمن هذا القرار الميعاد المحدد الذى ينفذ فيه الاخلاء .

تبـادل الوحـدات السـكنية

مادة ٣ — يكون تبـادل الوحدات السكنية بالتطبيق لاحـكام الفقرة الاخيرة من المـادة (٧) من القـانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه فى الحالات الاتية :

اولا : بعد موقع العمل الاصلى لكل من المستاجرين راغبى التبـادل عن محل اقامته على نحو يترتب عليه اذا ما تم التبادل بينهما توفير الوقت والتخفيف من استعمال وسائل المواصلات .

ثانيا : مقتضيات الحالة الصحية لأى من المستأجرين راغبى التبـادل او كليهما اذا كانت تستلزم انتقـاله الى مسكن آخر اكثر ملاءمة لظـروفه الصحية .

ولا تثبت هذه الحالة الا بتقرير قاطع من اثنين من الاطباء المتخصصين يتضمن بيانا تفصيليا بالحالة الصحية للمستأجر وما تقتضيه من تغيير مسكنه بسببها .

ثالثا : تغيير الظروف الاجتماعية للمستأجرين الراغبين فى التبـادل أو لأحدهما مثل تغيير حجم الاسرة بمـا يترتب عليه من ضيق أو اتسـاع فى المسكن الذى تشغله .

ويكون التبادل فى الحالة المبينة فى أولا فيما بين مدن كل أقليم من الاقاليم الصادر بها قرار رئيس الجمهورية رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٧٧ .

ويكون التبادل فى الحالتين المذكورتين فى ثانيا وثالثا فى عواصم المحافظات وغيرها من البلاد التى تسرى فيها أحكام الباب الاول من القانون المشار اليه سواء فى عقار واحد أو بين عقار وآخر داخل البلد الواحد .

مادة ٤ — يشترط فى جميــع الاحوال لاجــراء التبـــادل وفاء كل من المستأجرين الراغبين فى التبـــادل بجميع التزاماته المالية الناشئة عن عقد الايجار قبل البدء فى اجراءات التبادل .

وفيما عدا التبادل بسبب مقتضيات الحالة الصحية المبينة فى البنــد ثانيا من المادة (٣) يشترط أن يكون قد انقضى على اقامة كل من المستأجرين فى مسكنه سنة كاملة على الاقل سابقة على البدء فى تلك الإجراءات .

ويبقى المستأجران ضــــامنين متضامنين كل منهمـــا للاخــر فى جميع الالتزامات المالية الناشئة عن عقد الايجار فى مواجهة الملاك لمدة سنتين من تاريخ اتمام التبادل .

مادة ٥ — يحرر المستأجران راغبا التبادل خمس نسخ من النموذج الخاص بذلك والمرفق بهـــذه اللائحة ، ويخطر المستأجران كـــلا من ملاك العقارين المراد التبادل فيهما بنسخة من هذا النموذج موقع عليها منهمـــا ومرفق بها المستندات الدالة على صحة ما يتضمنه من بيانات وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، وعلى كل من الملاك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اخطاره برغبة المستأجرين ابلاغهما بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول برايه فى طلباتهم ، ويعتبر انقضاء هذه المدة دون رد من المالك بمثابة رفض منه للتبادل .

مادة ٦ — يتنازل كل من المستأجرين راغبى التبادل عن عقد الايجــــار الخاص به للمستأجر الاخر وذلك بعد رضاء الملاك أو صدور حكم من القضاء بالتبادل . — ويخطر كل منهما الملاك بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويلتزم كل من الملاك خــــلال خمسة أيام من تاريخ اخطاره بهـــذا التنازل بتسليم عقد ايجار محرر منه للمستأجر الذى تم التنازل اليه بذات شروط عقد المستأجر المتنازل .

مادة ٧ — فى حالة توافر الشروط اللازمة للتبادل ورفض بعض الملاك او كلهم صراحة او ضمنا لاجرائه يقوم الحكم الصادر لصالح المستأجرين مقام العقد اللازم لاثبات التبادل طبقا لاحكام المادة السابقة .

البـاب الثـانى (١)

المسـاكن التى يتراخى ملاكهـا عمـدا عن اعـدادها للاسـتغلال

مادة ٨ — فى حالة ثبوت تراخى المالك عمداً عن اعداد المبنى للاستغلال وانقضاء المهلة المحددة له على الوجه المبين بالقانون تدعو مديرية الاسكان والتعمير المالك المتراخى لحصر الاعمـال الناقصة واللازمة لاعـداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد المحـدد لذلك بخمسة عشر يوما على الاقل ويجب أن يتضمن هذا الاخطار السـند المتضمن أثبـات التراخى العمدى والمـكان الذى سوف يجرى فيه الحصر بحضوره .

مادة ٩ — يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالاعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها الترخيص ببناء المبنى وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيليا وما قد يكون قد ابداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات ، ويوقع المحضر مندوب مديرية الاسكان والتعمير مع المالك فى حالة حضوره اجـراء الحصر .

ويجوز للمديرية اجراء الحصر فى موعده المحدد فى غياب المالك بعـد التحقق من اخطاره وعدم حضوره واثبات ذلك فى محضر الحصر على أن يوقع على المحضر مع مدير المديرية فى هذه الحالة من يكون موجودا فى موقع المبنى من مندوبى المالك او العاملين لديه أو المجـاورين له ، ويكون هذا المحضر ملزما للمالك رغم غيابه على أن يخطر بصورة منه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول خلال ثلاثة أيام من تحريره .

مادة ١٠ — تطرح مديرية الاسكان والتعمير الاعمال الناقصة الثابتة فى محضر الفحص فى مناقصة عامة محدودة بين شركات القطاع العام المختصة والاشخاص المعنوية الخاصة التى تقوم بهذه الاعمال للحصول على انسب الاسعار والشروط التى يتم بها تنفيذ الاعمال فى الموعد المناسب لسرعة انتهاء المبنى ، ويجوز أن يتقدم فى هـذه المناقصة مستأجرو العقـار كل بالنسبة للاعمال المتعلقة بالوحدة التى يستأجرها .

---

(١) الغى هذا الباب واستبدلت بأحكامه أحكام قرار وزير التعميـر والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ١٩٨٣/١٠٧ .

ويجب أن يتم اعتماد رسو العطاء بقرار من المحافظ المختص .

مادة ١١ — تسلم مديرية الاسكان والتعمير الموقع بحالته الى مندوب الجهة التى رسا عليها العطاء أو الراسى عليه من المستأجرين بعد صدور قرار المحافظ المشار اليه فى المادة السابقة بموجب محضر تسليم يوقعه مدير الاسكان والتعمير مع المندوب المذكور أو من رسا عليه العطاء من المستأجرين ، وتشرف المديرية على تنفيذ الراسى عليه العطاء للاعمال الناقصة وفقا للمواصفات والشروط التى تم رسو المناقصة على أساسها وتعتمد المديرية صرف المبالغ المستحقة للراسى عليه العطاء طبقا لشروط المناقصة وتحدد ما يضاف الى هذه المبالغ من مصاريف ادارية وتخطر بها المالك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

وتتولى المحافظة صرف مواد البناء التى تكون لازمة للاعمال وبالاسعار الرسمية .

مادة ١٢ — يتم تأجير وحدات المبنى غير المؤجرة بعد استكماله بمعرفة الجهة التى تولت استكمال اعداده للاستغلال طبقا لقواعد الاولوية التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص وتحت اشراف مديرية الاسكان والتعمير وبحضور المالك لعملية التأجير بناء على اخطار سابق بالموعد المحدد لذلك ترسله المديرية اليه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل هذا الموعد بأسبوع على الاقل ، فاذا لم يحضر المالك فى الموعد جاز اتمام التأجير فى غيابه ، ويجب على المديرية اخطار المالك بنسخة من عقود التأجير — التى تجرى فى غيابه — للمبنى بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثالث

مواد البناء للمبانى من المستوى الفاخر

مادة ١٣ — على الجهات التى تتولى بيع مواد البناء المنتجة محليا والمقدرة كمياتها مع تراخيص البناء الصادرة لمبان أو أجزاء منها من المستوى الفاخر — أن تبيع هذه المواد الى المرخص لهم بالاسعار العالمية السائدة وقت البيع ، وتحدد على أساس سعر البيع العالمى المضاف اليه ما يعادل الضرائب والرسوم الجمركية بافتراض استيرادها من الخارج مع اخطار مديرية الاسكان والتعمير المختصة بما تم بيعه من هذه المواد والمبالغ المحصلة عنها والبيانات المتعلقة بالصفقة خلال ثلاثين يوما من تاريخ البيع .

البـــاب الرابع

تقـــدير وتحـــديد الاجـــرة

مادة ١٤ — تقدم البيانات التى يجب على طالب البناء ارفاقها بطلب الترخيص والمشار اليها فى المادتين « ١٠ » ، « ٦٩ » من القانون المشـــار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة .

مادة ١٥ — يكون اخطار الملاك او المستاجرين للجنة تحديد الاجـــرة بالتطبيق لاحكام المادة (١٣) من القانون المشار اليه ، بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ؛ او بطـــريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقـــابل أيصال .

ويجب ان يرفق المالك بالاخطار المتقدم منه البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعليـــة للمبـــانى ، والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق ، مثل دفتر الشروط والمواصفات وجداول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال ، وعقد المقاولة ، وبيان بالمساحات الفعلية المبنية ومتوسط تكاليف المتر المسطح فى كل دورة وكـــذا بيان باسماء مســـتأجرى الوحدات التى يشملها العقار فى تاريخ تقديم الاخطار .

وعلى المالك أن يخطر اللجنـــة بكتاب موصى عليه مصحوب بعـــلم الوصول اولا بأول بأى تغيير يطرأ على اسماء المستاجرين واسم اى مستأجر لاية وحدة اخرى بعد تقديم الاخطـــار ، وذلك حتى تاريخ ابلاغه بقـــرار اللجنة .

مادة ١٦ — يصدر المحافظ المختص قراراً بتشكيل اللجان المختصـــة بتحديد الاجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون المشار اليه ويجب أن يتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادهامرة على الاقل اسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمـــال الادارية والكتابية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقـــا للقواعـــد والاسس التى نص عليها القانون المشار اليه وذلك بعد المعاينة والاطـــلاع على البيـــانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجـــازه ومطابقته للمواصفات الصادرة على اساسها موافقة لجنة توجيه استثمارات اعمال البناء وترخيص المبانى .

وللجنة تكليف المـــالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال اسبوعين من تاريخ أبلاغه . ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، ويكون لها بعد انقضاء هـــذه المـــدد أن تستمر فى عملية التحديد .

مادة ١٧ — تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمـــال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمال المالك لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . ويجوز للجنة مد هذه المدة آذا **قدم المالك عذرا مقبولا . فاذا انقضت هذه المـــدد دون ان يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية . وعلى اللجنة ان تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هـــذه المعاينة .**

وعلى اللجنة ان تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه واجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على ان تضيف ما تقدره مقابل الإنتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٨ — تدون اجراءات اللجنـــة ومناقشاتها فى محضر يوقع من رئيسها ومن حضرها من أعضائها وسكرتيرها .

مادة ١٩ — يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة خـــلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب أن يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاســس الفنية والحسابية التى استندت عليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمـــة الارض والاساسات والمرافق والمبانى وكـــافة عنـــاصر التكلفة التى تم على أساسها تحـــديدها للاجرة ، كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات البناء وذلك بمراعاة نسب مساحة كل وحدة للمساحة الكلية للمبنى وظروفها والغرض من استعمالها ، وكذلك ما يخص كل وحدة منها طبقا للقانون من الضرائب العقارية والرسوم .

مادة ٢٠ — يحرر قرار اللجنة بتحـــديد الاجرة على النموذج المرفق بهذه اللائحة ، وتبلغ سكرتارية اللجنة قرارها خلال سبعة ايام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويبلغ رئيس اللجنة الى الجهة القائمة على ربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بصورة من قرارآتها بتحديد الاجرة وتعلق صورة هذه القرارات لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة .

ولكل ذى مصلحة الاطلاع فى مقر اللجنة على قرارها وعناصر التقدير التى قام عليها ويجوز لسكرتارية اللجنة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المستحق .

مادة ٢١ — ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الاجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو اضافات فى المشتملات أو الاجرة كما يثبت فى هذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها ان وجدت .

مادة ٢٢ — يجوز أن يشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير استشارية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن :

(أ) ثمن المثل للاراضى فى عام ١٩٧٤ من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الافراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة :

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الاعمال .

وتسترشد اللجان المختصة بتحديد الاجرة فى نطاق المحافظة فى تحديدها لعناصر تقدير الاجرة بالتقارير المذكورة .

الباب الخامس

ايجار الاماكن المفروشة

مادة ٢٣ — تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة او القرية الكائن فى دائرتها العقار بتلقى أخطارات قيد الاماكن المفروشة وتختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة الى أحياء .

ويحدد رئيس الوحدة المحلية المختصة مقر العاملين المكلفين بقيد عقود الايجار المفروش طبقا لاحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون المشار اليه ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلن ذلك فى لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

وعلى مؤجرى الاماكن المفروشة أن يبادروا الى طلب قيد عقود الايجار المفروش لدى هذه الوحدة خلال ثلاثة أيام من تاريخ العمل بهذا القرار أو من تاريخ تأجير أو شغل المكان أيهما أقرب .

مادة ٢٤ — يقدم طلب القيد على النموذج المرفق بهذه اللائحة ويجب أن يتضمن اقرارا بأن التأجير مطابق لاحكام المادتين « ٣٩ » ، « ٤٠ » من القانون على مسئولية الطالب الشخصية .

مادة ٢٥ — تتولى الوحدة المحلية المختصة قيد الطلبات فور تقديمها فى سجلات يتسلسل القيد فيها بأرقام متتالية ويجب أن يتضمن هذا السجل اسم المؤجر والمستأجر وجنسيته ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية ومحل اقامته ومدة الايجار والغرض منه وبدايته ونهايته وقيمة الاجرة ويختم العقد الذى يتم قيده بالسجل بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالوحدة المحلية بعد اثبات رقم وتاريخ قيده .

مادة ٢٦ — تتولى الوحدة المحلية المختصة اخطار مصلحة الضرائب فى الاسبوع الاول من كل شهر بما يتجمع لديها من بيانات فى السجل المشار اليه فى المادة السابقة خلال الشهر السابق .

الباب السادس

هدم المبانى غير السكنية لاعادة بنائها

مادة ٢٧ — تتبع أحكام المواد (٨ — ١٢) من هذه اللائحة عند ثبوت عدم الشروع فى البناء ، أو تعمد عدم اتمام البناء الجديد فى الوقت المحدد لذلك ، فى حالة تكليف المحافظ المختص احدى الجهات القيام بالبناء أو تكملته على حساب المالك طبقا للاحكام المنصوص عليها فى المادة (٥٣) من القانون المشار اليه .

مادة ٢٨ — على المالك فضلا عن اخطار المستأجرين لوحدات العقار المهدوم طبقا لاحكام المادة (٥٤) من القانون المشار اليه أن يخطر مديرية

الاسكان والتعمير الكائن بدائرتها العقـار ورئيس المجلس المحلى المختص باتمام آعادة البنـاء بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويصدر رئيس المجلس المحلى المختص قرارا بتشكيل لجنة برئاسته أو برئاسة من يختاره المجلس المحلى من اعضائه وعضوية أربعة منهم للنظر فى ابرام عقود شغل الاماكن الجديدة للمستأجرين الذين أبدوا رغبتهم فى ذلك طبقا للمـادة (٥٤) من القانون المذكور .

ويتم شغل وحدات العقار الجـديد بهؤلاء المستأجرين على أساس الاسبقية فى ابرام عقود ايجار وحدات العقار المهدومة المماثلة للوحـدات الجديدة ، وذلك اذا تم اعداد الوحدات الجديدة على دفعات . — وتكون الاولوية فى شغل الوحدات الجديدة اذا تم اعدادها دفعة واحدة على أساس ما يتم الاتفاق عليه بين مالك المبنى ومستأجرى الوحدات المهـدومة ، فان تعذر الاتفاق تجرى قرعة بين كل من مجموعة مستأجرى المحال ومجموعة مستأجرى الوحدات السكنية .

وفى جميع الاحوال تحرر عقـود الايجار للمستأجرين طبقـا للقواعد السابقة بمعرفة المالك بحضور اللجنة ويثبت فى محضر أعمالها ما تتخـذه من اجراءات وما يصدر عنها من قرارات فى هذا الشأن .

البـاب التاسع

المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة

مادة ٢٩ — يعتبر من أعمال الترميم والصيانة تطبيقـا للمادة ٥١ من القانون المشار اليه الاعمال الاتية :

١ — تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .

٢ — ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الاجزاء المتآكلة او المتفككة منها .

٣ — تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .

٤ — تدعيم وتقوية الاسقف المعيبة بسبب الترخيم او الميل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات أو الكوابيل الحاملة لها .

٥ — اصلاح وترميم التلف فى أرضـيات دورات المياه والحمـامات والمطابخ الذى يؤدى الى تسرب المياه للحوائط أو لاجزاء المبنى وبصـفة خاصة الاساسات .

٦ — اصلاح وترميم التالف من الارضيات اذا كان هذا التلف من شأنه التأثير على سلامة البناء او تعريض سكان الادوار السفلى كلها أو بعضها للخطر .

٧ — استبدال درج السلم المتداعية وتدعيم الحوائط والكمرات والهياكل الحاملة لها .

٨ — اصلاح أو استبدال التالف من الاعمال والتركيبات الكهربائية التى قد تؤدى الى حوادث حريق أو الى تعريض الارواح للخطر .

٩ — اصلاح وترميم خزانات وطلمبات المياه والاعمال والتركيبات الصحية للمياه والصرف — سواء منها المكشوفة أو المدفونة — واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء التالفة بها .

١٠ — اعمال البياض والدهانات التى تستلزمها اعادة الحالة الى ما كانت عليه فى الاجزاء التى تناولها الترميم أو الصيانة .

مادة ٣٠ — تشكل اللجان المنصوص عليها فى المادة (٥٧) من القانون المشار اليه بقرار من المحافظ المختص برئاسة المهندس رئيس جهاز التنظيم بالوحدة المحلية المختصة وعضوية اثنين من ذوى الخبرة من المهندسين المدنيين أو المعماريين المقيدين بنقابة المهندسين يختارهما المحافظ ويتضمن القرار ندب من يقوم بالاعمال الكتابية والادارية باللجنة .

وتعد سكرتارية اللجنة سجلا خاصا يدون فيه ملخص التقارير التى تقدم اليها ونتيجة الفحص والمعاينة التى تجريها والاجراءات الاخرى التى تتخذها والقرارات التى تصدر عنها والإجراءات التى تتخذ لاعلانها لذوى الشأن والاجراءات الخاصة بتنفيذها سواء بمعرفتهم أو بمعرفة الجهة الادارية المختصة .

مادة ٣١ — تقدم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم الى اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة تقريرا بنتيجة المعاينة التى أجرتها على المنشآت الخاضعة لاحكام الفصل الثانى من القانون المشار اليه على النموذج المرفق بهذه اللائحة خلال سبعة أيام من تاريخ المعاينة ما لم تستوجب حالة المبنى تقديمه فى مدة تقل عن ذلك .

ويجب أن يتضمن التقرير وصف المبنى وموقعه واسم المالك وأسماء السكان وعددهم وفئاتهم كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء المعيبة بالمبنى وما تقترحه الجهة المذكورة للمحافظة على الارواح أو الاموال سواء بالهدم الكلى أو الجزئى أو التدعيم أو الترميم أو الصيانة اللازمة لجعله صالحا

للغرض المخصص من أجله مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة وبيان ما اذا كانت تستوجب اخلاء المبنى مؤقتا ، كليا أو جزئيا .

مادة ٣٢ — تعقد اللجنة فور وصول التقرير المنصوص عليه فى المادة السابقة اليها اجتماعا لفحصه وعليها أن تقوم على وجه السرعة بالمعاينات والفحوص اللازمة للبت فيه وتصدر اللجنة قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله مسببا ، وتعلن اللجنة قرارها الى ذوى الشأن محررا على النموذج المرفق بهذه اللائحة طبقا للاحكام المقررة فى المادة (٥٨) من القانون المشار اليه .

مادة ٣٣ — يخطر المالك الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد البدء فى تنفيذ اعمال الترميم والصيانة وذلك قبل الشروع فى ذلك بوقت كاف لتقوم هذه الجهة بمتابعة التنفيذ ، وعليه انجاز أعمال الترميم والصيانة خلال المدة المحددة لذلك .

وعلى كل من المالك والمستأجر فور اتمام اعمال الترميم والصيانة أخطار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالانتهاء من أعمال الترميم وطلب اعتماد التكاليف مرفقا به المستندات المؤيدة للطلب .

وعلى الجهة المذكورة أن تبت فى الطلب خلال عشرين يوما من تاريخ وصوله وتخطر كلا من المالك والمستأجر بقرارها . وتتم الاخطارات المنصوص عليها فى هذه المادة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

الباب الثامن

استثمارات ومواد البناء للمبانى التى تقام للتمليك

مادة ٣٤ — تكون أولوية توزيع الاستثمارات المقررة بالمادة (٦٨) من القانون المشار اليه للمبانى أو أجزائها التى تقيمها الشركات الخاصة والافراد بقصد التمليك على اساس أسبقية تقديم طلب الموافقة وترخيص البناء الى الجهة المختصة .

وتقيد هذه الطلبات فى سجل خاص بأرقام مسلسلة حسب تاريخ تقديمها ويسلم الى الطالب شهادة مختومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بتلك الجهة تتضمن تاريخ وساعة قيد الطلب فى السجل المذكور .

مادة ٣٥ — تسرى أحكام المادة (١٣) من هذه اللائحة بالنسبة الى بيع مواد البناء المنتجة محليا للمرخص لهم فى اقامة مبان أو اجزاء منها بقصد التمليك .

قرارات اخــرى لوزير الاســكان

(أولا) قرار وزير الاسكان برقم ١٩٧٨/٣٣ بتحديد المصايف والمشاتى المشار اليها فى المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ :

تنص المادة ٤٤ من ق ١٩٧٧/٤٩ على أنه :

« مع عدم الاخلال بأحكام المادتين ٣٩ و ٤٠ يجوز للملاك ومستأجرى الاماكن الخالية فى المصايف والمشاتى التى يصــدر بتحديدها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد اخذ راى المحافظ المختص ، تأجير الاماكن مفروشة طبقا للشروط والاوضاع التى ينص عليها هذا القرار » .

وقد صدر بناء على ذلك قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٣٣ بتحديد المصايف والمشاتى المشار اليها ، وقد شمل مدينة الاسكندرية بأكملها — خلافا للتشريع الذى كان قائما قبل ذلك ، والذى جرى العرف بخلافه ، وشــمل ايضا المصايف والمشاتى الواردة فى الجدول الاتى :

المحــافظة	المصــايف	المشــاتى
ســيناء	مدينة العريش	
بور سعيد	مدينة بورسعيد وبور فؤاد	
القــاهرة		منطقة المقطم منطقة حلوان واحد سيوة
مطروح	مدينة مرسى مطروح	
الاسماعيلية	مدينة الاسماعيلية بكاملها مدينة فايد بكاملها	

المحافظة	المصايف	المشاتي
البحيـــرة	رشيد كما هو موضح على الخريطة بالحروف (أ ، ب ، جـ ، جـ٢)	
الاسكندرية	منطقة أبو قير منطقة شاطىء المعمورة السياحية منطقة حدائق المنتزه منطقة العجمى وما بعدها من الساحل الشمالى الغربى حتى نهاية حدود محافظة الاسكندرية مدينة الاسكندرية باكملها فى المدة من يونيو الى سبتمبر من كل عام	منطقة كنج مريوط حتى حدود العامرية من ناحية الجنوب الغربى
الفيـــوم	مدينة الفيوم باكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس	مدينة الفيوم باكملها منطقة بحيرة قارون وتشمل المناطق الواقعة على البحيرة فى مركزى سنورس وأبشواى منطقة عين السيلين الواقعة بدائرة مركز سنورس
دميـــاط	رأس البر	
الدقهلية	جمصة	
الوادى الجديد		حمامات الرمل الساخنة فى جميع أنحاء قطاعات المحافظة حمامات المياه الساخنة بمنطقة الداخلة

المحافظة	المصايف	المشاتى
كفر الشيخ	بلطيم — منطقة الكبازون	
السويس	— منطقة ساندس بيتش — العين السخنة — راس أبو الدرج — مدينة بور توفيق — منطقة حوض الدرج — منطقة كبريت — منطقة عيون موسى	

وقد نص هذا القرار على انه يجوز للمستاجرين المقيمين فى هذه الاماكن أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة لا تجاوز أربعة شهور سنويا خلال موسم الصيف أو الشتاء بحسب الاحوال ، وللمستأجرين غير المقيمين فى تلك الاماكن الذين يشغلون المساكن لمدة لا تقل عن شهر فى السنة خلال الموسم أن يؤجروا مساكنهم بها مفروشة لمدة أو لمدد مؤقتة خلال السنة .

(ثانيا) قرار وزير الاسكان رقم ١٩٨٣/١٠٧
المعدل للائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى .

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٢٦٦ لسنة ١٩٨١ بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

وعلى قرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى رقم ٥٠٨ لسنة ١٩٨٢ بتنظيم الاقراض الميسر لأغراض الاسكان الشعبى •

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة •

قــــرر :

مادة ١ — يجوز لمستأجرى وملاك الوحدات السكنية التى تأخر استكمالها أو تشطيبها عن الموعد المحدد أو المناسب أن يخطروا الوحدة المحلية المختصة كتابة سواء عن طريق التسليم باليد بمقر الوحدة أو عن طريق خطاب مسجل بعلم الوصول •

ويجب أن يتضمن الاخطار البيانات الكاملة عن المبنى وموقعه واسم المالك ورقم وترخيص البناء وتاريخ صدوره •

مادة ٢ — على الوحدة المحلية المختصة أن تعد السجلات اللازمة لقيد الاخطارات وأن تعطى مقدم الاخطار ايصالا برقم وتاريخ تقديمه اذا تم عن طريق التسليم باليد وأن تخطره على عنوانه الموضح بالاخطار وبرقم وتاريخ قيد الاخطار •

مادة ٣ — تتولى الوحدة المحلية المختصة معاينة المبنى واعداد تقرير شامل عنه يتضمن تفاصيل الأعمال الناقصة وفقا للنموذج المرافق •

كما تقوم باستدعاء المالك وسؤاله عن أسباب عدم استكمال المبنى وتضمن التقرير وجهة نظرها فيما أبداه المالك من أسباب والمدة التى تراها مناسبة لاستكمال المبنى •

مادة ٤ — يعرض تقرير الوحدة المحلية على المحافظ وذلك للنظر فى اعتماده وتحديد المهلة التى تمنح للمالك لاستكمال الأعمال الناقصة خلالها ويخطر المالك بصورة التقرير بعد اعتماده بكتاب مسجل ليقوم بالتنفيذ كما تخطر الجهة المختصة بشئون التنظيم بصورة التقرير لتتولى مراقبة التنفيذ •

ويجوز للمالك الحصول على قرض ميسر من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بنك التعمير والاسكان وذلك لمواجهة تكاليف المبنى •

مادة ٥ — بانقضاء المهلة المنصوص عليها فى المادة السابقة تدعو الوحدة المحلية المالك لحصر الأعمال الناقصة واللازمة لاعداد المبنى للاستغلال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول قبل الموعد الذى تحدده لذلك بخمسة عشر يوما على الأقل •

مادة ٦ — يجب أن يتضمن محضر الحصر بيانا دقيقا بالأعمال الناقصة فى ضوء المواصفات والشروط الصادر على أساسها ترخيص البناء وما قد يوجد من تشوينات بالموقع ونوعياتها وكمياتها تفصيلا وما قد يكون أبداه أو قدمه المالك من ملاحظات أو ايضاحات أو اعتراضات • ويوقع المحضر مندوب الوحدة المحلية والمالك أو مندوبه فى حالة حضوره اجراء الحصر •

وفى حالة امتناع المالك أو مندوبه عن التوقيع يثبت ذلك فى المحضر •

مادة ٧ — تقوم الوحدة المحلية باستدعاء مستأجرى وحدات المبنى أو مشتريها ولو بعقود عرفية وتدعوهم الى تكوين رابطة بينهم وانتخاب من يمثلهم •

وتعهد الوحدة المحلية الى الرابطة استكمال المبنى على حساب المالك واستيفاء التكاليف خصما من أجرة المبنى •

ويجوز للرابطة المذكورة الاستفادة من القروض الميسرة المتاحة لدى الوحدة المحلية بضمان حق الامتياز المقرر بالقانون لمن يقوم باستكمال المبنى •

واذا اشتمل المبنى على وحدات غير مؤجرة تتولى الوحدة المحلية تأجيرها وفقا للقواعد والأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص •

مادة ٨ — يلغى الباب الثانى من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ الصادر بها القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ •

مادة ٩ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره •

وزير التعمير

والدولة للاسكان واستصلاح الأراضى

مهندس

« حسب الله محمد الكفراوى »

نموذج طلب قرض الأفراد العاديين والتعاونيين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

توثيق / /

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الاقامة للمراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الاصدار

مكتب سجل مدنى

محـــافظة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة

عدد الادوار المطلوب أستكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة

حجرة بالصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنـــوانه

وأن هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتى

توقيع :

(ثالثا) قرار وزير الاسكان رقم ١٩٧٨/٨٦
بنظام الانفاق من حصيلة المبالغ المنصوص عليهـا
فى المـادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩

وزير الاسكان .

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

وعلى القرار الوزارى رقم ١٩٧٨/٩٩ باصـدار اللائحة التنفيـذية للقانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

وبناء على ما أرتآه مجلس الدولة .

قــــرر :

مادة ١ — على الجهة المختصة بشئون التنظيم ايداع المبالغ التى يتم تحصيلها تطبيقا لحكم المادة ١٠ من ق ١٩٧٧/٤٩ المشـار اليه ، فى حسـاب خاص بالبنك المركزى أو أحد فروعه .

مادة ٢ — تحسب مكافاة رؤساء واعضاء لجان تحـديد الاجرة على الوجه التالى :

(أ) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٥٠٪ من مرتب الشهر ، وذلك لمن يعملون طول الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافاة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقـدير ايجار ٢٥٠ وحدة سكنية أو ٨٠ عقار على الاقل فى الشهر .

(ب) ٢٥٠ مليما لكل منهم عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها بما لا يجاوز ٢٥٪ من مرتب الشهر ، وذلك بالنسبة لمن يعملون نصف الوقت .

ويشترط لصرف هذه المكافاة أن تكون اللجنة قد انتهت من تقدير ايجار ٩٠ وحدة سكنية أو ٢٠ عقارا على الاقل فى الشهر .

ويكون الحد الاقصى لما يتقاضاه العضو من ممثلى الملاك والمستأجرين شهريا عشرين جنيها بالنسبة للجان التى تعمل طول الوقت وعشرة جنيهات بالنسبة للجان التى تعمل نصف الوقت .

ويجوز للمحافظ المختص بناء على إقتراح رئيس الوحدة المحلية المختصة وضع حد أدنى لما يجب أن يتم تحديد اجرته من وحدات أو عقارات يقل عن الحد المبين بالفقرتين (أ و ب) ، وذلك بمراعاة ظروف العمران بالمحافظة ، ونسبة المكافأة فى هذه الحالة .

مادة ٣ — يجنب للعاملين الذين يندبون للقيام بالاعمال الادارية والخدمات المعاونة الخاصة بلجان تحديد الاجرة مبلغ ٢٥٠ مليما عن كل وحدة تقوم اللجنة بتحديد أجرتها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٤ — يمنح المهندس المنضم لتشكيل اللجنة المختصة بنظر الطعون ٢٥٠ مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها بما لا يجاوز ٥٠٪ من المرتب الشهرى .

مادة ٥ — تجنب للعاملين بأقلام الكتاب الذين يعاونون فى أعمال دوائر الطعن على قرارات تحديد الاجرة ٢٥٠ مليما عن كل وحدة يتم الفصل فى الطعن المقدم بشأنها .

ويصدر بتحديد هؤلاء العاملين وتوزيع هذه المكافآت عليهم قرار من رئيس المحكمة المختصة ، وذلك بما لا يجاوز ٢٥٪ من مرتب كل منهم .

مادة ٦ — تخصص المبالغ المتبقية بعد استيفاء أوجه الصرف المبينة بالمواد السابقة لمواجهة احتياجات اللجان من الادوات الكتابية ووسائل الانتقال .

ويتم الصرف من هذه المبالغ بقرار من رئيس الوحدة المحلية المختصة بعد موافقة المحافظ المختص .

مادة ٧ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

تحريرا فى ١٩٧٩/٧/١٩

قـــــرار

وزير الاســــكان

رقم ١٠٩ لســـنة ١٩٧٩

باصـــدار النظام النموذجى لاتحاد الملاك

وزير الاســـكان

بد الاطلاع على القانون المدنى الصـــادر بالقـــانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٤٨ .

وعلى قانون نظام الحكم المحلى الصـــادر بالقانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٧٥ .

وعلى قانون تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الصادر بالقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وعلى قرار وزير الاسكان رقم ٩٩ لســـنة ١٩٧٨ باصـــدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

وبعد موافقة اللجنة الوزارية للحكم المحلى .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قـــــرر :

مادة ١ — يعمل بشأن النظام النموذجى لاتحاد الملاك بالاحكام المرافقة لهذا القرار .

مادة ٢ — على كل من يملك طبقة او شقة فى مبنى يزيد عـــدد طبقاته أو شققه على خمس ويجاوز عدد ملاكها خمسة أشخاص أن يخطر الوحدة المحلية المختصة بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القرار .

وعلى الوحدة المذكورة خلال ثلاثين يوما من تاريخ تسلمها الاخطـــار

أن تعين مأمورا مؤقتا لاتحاد العقار المذكور يتولى اجراءات القيد وسائر الاختصاصات الاخرى المنصوص عليها فى النظام النموذجى المرفق . وكل ذلك ما لم يكن الاعضاء قد كونوا اتحادا وعينوا له مأمورا .

مادة ٣ — فى تطبيق أحكام هذا القرار النموذجى المرفق به ، تختص الوحدة المحلية للمحافظة أو المدينة أو القرية ، بتلقى اخطارات قيد اتحاد ملاك العقارات الكائن ى نطاقها كما تختص بذلك الوحدة المحلية للحى فى المحافظات والمدن المقسمة الى أحياء .

ويحدد رئيس الوحدة المختصة بقرار منه مقر العاملين المكلفين بقيد اتحادات الملاك ومسئوليات وواجبات كل منهم ويعلق هذا القرار فى لوحة الاعلانات بمقر الوحدة المحلية .

مادة ٤ — على اتحادات ملاك العقارات القائمة وقت العمل بهذا القرار أن تعدل أوضاعها بما يتفق مع أحكامه وذلك خلال ستة اشهر من تاريخ العمل به .

مادة ٥ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ نشره .

دكتور مهندس / مصطفى الحفناوى

وزير الاسكان

سجل فى ١٩٧٩/٤/٢

النظـــام النمـــوذجى

لاتحـــاد مـــلاك العقـــارات

الباب الاول : البيانات المتعلقة بالاتحـــاد

مادة ٢ ـــ أغراض الاتحـــاد :

اتحاد ملاك العقار رقم   بشارع   بحى (أو مدينة أو قرية) بمحافظة

مادة ٢ ـــ اغراض الاتحـــاد :

اغراض الاتحاد هى ضمان حسن الانتفـــاع وحسن ادارة وصـــيانة الاجزاء المشتركة فى العقار المشار اليه فى المادة السابقة .

مادة ٣ ـــ مقر الاتحـــاد : (١)

....

مادة ٤ ـــ مدة الاتحـــاد :

مدة الاتحاد غير محدودة ؛ وتبدأ من تاريخ قيده بالوحدة المختصة وفقا لاحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الامـــاكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .

الباب الثانى : ملكية العقار وعضوية الاتحاد

مادة ٥ ـــ ملكية الاجزاء المفرزة :

يتكون العقار من   طبقة تحتوى على   شقة (٢) وبيانات ملكيتها الاتى :

١ ـــ الطبقة (أو الشقة) رقم ١ مملوكة لـــ :
٢ ـــ الطبقة (أو الشقة) رقم ٢ مملوكة لـــ :

---

(١) يحدد مقر الاتحاد سواء داخل العقار أو خارجه .
(٢) الحد الادنى لعـــدد الشقق أو الطبقات التى يسرى عليها هـــذا النظام ست شقق أو طبقات .

٣ — الطبقة (أو الشقة) رقم ٣ مملوكة لـ :
٤ — الطبقة (أو الشقة) رقم ٤ مملوكة لـ :
٥ — الطبقة (أو الشقة) رقم ٥ مملوكة لـ :
٦ — الطبقة (أو الشقة) رقم ٦ مملوكة لـ :
....
....

مادة ٦ — ايضاح الملكية :

(أ) يتملك العضو ملكية مفرزة الشقة أو الطبقة الخاصة به وهى تشمل ما أعد لاستعماله وحده ، وبصفة خاصة ما يوجد داخل الشقة أو الطبقة من حواجز فاصلة بين الحجرات وأدوات صحية وأنابيب المياه والكهرباء الداخلية وما يكون بالارضية والجدران والاسقف وكذلك النوافذ والابواب والشرفات .

(ب) يتملك العضو ملكية مشتركة الاجزاء المشتركة بينه وبين غيره من الملاك الحواجز الفاصلة بين وحدتين من حوائط وأسقف وغيرها .

(ج) يتملك العضو على الشيوع كل بنسبة نصيب الوحدة أو الطبقة المملوكة له الاجزاء المشتركة مع باقى ملاك المبنى من البناء وملحقاته المعدة للانتفاع المشترك بين الجميع وبوجه خاص الارض (٣) والاساسات والاعمدة والجدران الرئيسية وقواعد الاساسات والمداخل والسلالم والافنية والممرات والدهاليز والاسطح والمصاعد والمرافق وكل أنواع الانابيب الا ما كان منها داخل الشقة أو الطبقة وخزانات المياه ... الخ (٤) .

مادة ٧ — اعضاء الاتحاد :

أعضاء هذا الاتحاد هم (٥) :

---

(٣) يراعى تحديد وضع الارض فى الحالات التى يقتصر فيها التمليك على المبانى دون الارض .
(٤) الامثلة المذكورة فى البنود « أ ، ب ، ج » ليست على سبيل الحصر ويجوز الاضافة اليها أو الحذف منها حسب الاحوال .
(٥) الحد الادنى لعدد الاعضاء ستة غير بائع العقار بالتقسيط ، ويعتبر ملاك الشقة أو الطبقة مالكا واحدا وان تعددوا ، كما يكون المشترى بعقد غير مسجل عضوا بالاتحاد .

١ — .... مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم ....
(أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام .....) — ويعادل نصيبه .....
من ملكية العقار (٦) .

٢ — .... مالك (أو ممثل ملاك) الطبقة (أو الشقة) رقم ....
(أو مالك الشقق أو الطبقات أرقام .....) ويعادل نصيبه ..... من ملكية العقار .

٣ — ....

٤ — ....

٥ — ....

٦ — ....

٧ — .... بائع (أو ممثل بائعى) العقار بالتقسيط (٧) .

مادة ٨ — اكتساب العضوية :

يصبح عضوا فى الاتحاد كل من يتملك وحدة من وحداته (شقة أو طبقة) فى تاريخ لاحق على قيد الاتحاد وتبدأ العضوية من تاريخ التملك .

مادة ٩ — زوال العضوية :

تزول عضوية الاتحاد فى احدى الحالتين الاتيتين :

١ — انتقال ملكية عضو الاتحاد لنصيبه فى العقار الى الغير بحيث لا يصبح مالكا لشقة أو طبقة فيه .

٢ — تمام سداد أقساط الثمن بالنسبة الى بائع العقار بالتقسيط .

---

(٦) يحدد نصيب العضو فى ملكية العقار وفقا لقيمة ما يملكه منسوبا الى قيمة العقار .

(٧) يحدد نصيبه بنسبة ما لم يسدد من اقساط الثمن وينقص هذا النصيب من نصيب المشترى منه بالتقسيط .

مادة ١٠ — تمثيل ملاك الشقة أو الطبقة الواحدة :

لملاك الشقة أو الطبقة — فى حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد . فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار طبقا لاحكام المادة ١١ .

مادة ١١ — تمثيل بائعى العقار بالتقسيط :

لبائعى العقار بالتقسيط — فى حالة تعددهم — أن يختاروا من يمثلهم فى عضوية الاتحاد ، فان تعذر اتفاقهم يعين من يمثلهم بأمر يصدر من رئيس المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها العقار بناء على طلب أحد الشركاء بعد اعلان الملاك الاخرين لسماع أقوالهم .

مادة ١٢ — الاخطار بالتعديلات فى العضوية :

تخطر الوحدة المحلية المختصة بكل تعديل فى عضوية الاتحاد أو فى ملكية الاعضاء أو فى ممثلى ملاك الطبقة أو الشقة أو ممثلى البائعين بالتقسيط خلال أسبوع من تاريخ وقوعه .

الباب الرابع : ادارة الاتحاد

مادة ١٣ — يتولى ادارة الاتحاد :

١ — الجمعية العمومية للاتحاد .

٢ — مأمور الاتحاد .

١ — الجمعية العمومية للاتحاد

مادة ١٤ — تشكيل الجمعية العمومية :

تتكون الجمعية العمومية للاتحاد من جميع أعضائه .

ويحضر مأمور الاتحاد جلسات الجمعية العمومية ولو كان من غير أعضاء الاتحاد ، وفى هذه الحالة يكون له حق المناقشة والاقتراح دون التصويت .

مادة ١٥ — دعوة الجمعية العمومية للانعقاد :

تدعى الجمعية العمومية للانعقاد بناء على طلب مأمور الاتحاد ، أو

بناء على طلب عدد من الاعضاء يملكون ٢٠٪ على الاقل من وحدات العقار ، أو بناء على طلب الوحدة المحلية المختصة .

يجب ان تسلم الدعوة لاعضاء الاتحاد أو من يمثلونهم قانونا باليد مع توقيعهم بما يفيد التسلم وذلك قبل موعد الانعقاد بأسبوع على الاقل ويعلن عنها بمدخل العقار ، ويحدد فى الدعوة جدول الاعمال ، ومكان الانعقاد وموعده .

مادة ١٦ — الانابة فى الحضور :

لعضو الاتحاد ان يحضر الجمعية العمومية بنفسه أو ينيب عنه آخر بتوكيل عرفى مكتوب ولا يجوز للعضو أن ينوب عن أكثر من عضو واحد . على أنه يجوز لممثل ملاك الطبقة أو الشقة أو لممثل بائعى العقار بالتقسيط ان ينيب عنه احد شركائه فى الشقة او الوحدة أو العقار .

مادة ١٧ — نصاب الاجتماع :

فيما عدا الحالات التى ورد فيها نص خاص فى القانون أو فى هذا النظام — لا يكون انعقاد الجمعية العمومية صحيحا الا بحضور مالكى ٦٠٪ على الاقل من الانصبة فى العقار ، فاذا لم يتوافر هذا النصاب فى الاجتماع انعقدت الجمعية العمومية بناء على دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما التالية ، ويعتبر اجتماعها الثانى صحيحا ايا كان عدد الأعضاء الحاضرين وأيا كانت ملكياتهم .

مادة ١٨ — الاغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات :

مع مراعاة ما ورد بشأنه نص خاص فى القانون او فى هذا النظام تصدر قرارات الجمعية العمومية من اغلبية أصوات الحاضرين محسوبة على أساس قيمة الانصباء .

مادة ١٩ — محاضر الجلسات :

يعد مأمور الاتحاد محاضر جلسات الجمعية العمومية يدون فيها زمان ومكان الانعقاد وعدد الاعضاء وعدد الاعضاء الحاضرين وأسماءهم والقرارات الصادرة وعدد الاصوات التى حازها كل قرار ويبلغ صور هذه المحاضر الى الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٢٠ — اختصاصات الجمعية العمومية :

تختص الجمعية العمومية بكل ما يتعلق بادارة واستغلال الاجزاء المشتركة من العقار ولها على الاخص ما يأتى :

١ — التصديق على نظام الاتحاد ، وتعديله كلما دعت الحاجة الى ذلك .

٢ — تعيين مأمور الاتحاد وعزله .

٣ — تقرير أجر لمأمور الاتحاد وتحديد هذا الاجر فى حالة تقريره .

٤ — الموافقة على اجراء تأمين مشترك من الاخطار التى تهدد العقار .

٥ — الموافقة على اجراء اية اعمال أو تركيبات مما يترتب عليها زيادة فى قيمة العقار كله أو بعضه .

٦ — تحديد الشروط والتعويضات والالتزامات التى تفرض على الاعضاء .

٧ — تحديد الاجراءات اللازم اتخاذها لمواجهة حالة هلاك البناء — بحريق أو بسبب آخر — وتحديد ما فرض على الاعضاء من التزامات جديدة .

٨ — تحديد الاشتراكات التى يؤديها الاعضاء لمواجهة مصاريف الاتحاد .

٩ — النظر فى الشكاوى والتظلمات التى تقدم من ذوى الشأن .

١٠ — تعيين حراس العقار والبوابين وغيرهم من العاملين به وعزلهم وتحديد اجورهم ومكافآتهم ، ويجوز أن يفوض مأمور الاتحاد فى هذا الاختصاص .

١١ — منح قروض للاعضاء لتمكينهم من القيام بالتزاماتهم .

١٢ — تنظيم استخدام الاجزاء المشتركة فى العقار .

١٣ — اقرار الموازنة التقديرية للاتحاد .

١٤ — التصديق على الحساب الختامى للاتحاد .

١٥ — فض المنازعات التى تنشأ بين الاعضاء وبعضهم بسبب يتعلق بملكيتهم المشتركة فى العقار .

١٦ — تصفية الاتحاد عند انقضائه .

٢ — مأمور الاتحـــــاد

مادة ٢١ — تعيين المــأمور :

يعين المأمور بقرار من الجمعيـــة العمومية ويجوز ان يتضـــمن قرار التعيين تحديد أجر له .

مادة ٢٢ — اختصاصات المأمور :

يتولى مأمور الاتحـــاد :

١ — قيد الاتحاد ما لم يكن قد سبق قيده .

٢ — تنفيذ قرارات الجمعية العمومية .

٣ — الاشراف على أعمال الاتحاد فى النواحى الادارية والمالية .

٤ — الاشراف على أعمال البوابين والحراس وغيرهم من العاملين بالعقار .

٥ — اعداد ميزانية تقديرية للاتحـــاد تشمل تحـــديد أوجه الانفـــاق المطلوبة خلال السنة المالية ومصادر التمويل المقترحة .

٦ — اقتراح الاشتراكات الشهرية أو السنوية التى يؤديها اعضـــاء الاتحاد لمواجهة مصروفاته .

٧ — إعداد حساب ختامى فى نهاية كل سنة مالية يبين فيه ما تم انفاقه من مصروفات الاتحاد وأوجه الانفاق .

٨ — تمثيل الاتحاد أمام الغير وأمام القضاء حتى فى مخاصمة اى من الاعضاء .

مادة ٢٣ — اختصاص المأمور فى الاحوال العاجلة :

لمأمور الاتحاد فى الاحوال العاجلة ان يقوم من تلقاء نفسه بما يلـــزم لحفظ جميع الاجزاء المشـــتركة وحراستها وصيانتها ويعـــرض الامر على الجمعية العمومية فى أول اجتماع تال لاقرار مـا تم .

الباب الخامس : ماليـــة الاتحـــاد

مادة ٢٤ — الســـنة المــالية :

تبدأ السنة المالية للاتحاد فى أول يناير وتنتهى فى ٣١ ديسمبر من كل

سنة . على أن تبدأ السنة الاولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهى فى ١٢/٣١ من السنة التالية .

مادة ٢٥ — موارد الاتحـــاد :

تتكون الموارد المالية للاتحاد من :

١ — الاشتراكات التي يؤديها الاعضاء .

٢ — العائد الناتج عن الاستغلال المشروع للاجزاء المشتركة «٨» .

٣ — التبرعات التى يتلقاها الاتحاد من الاعضاء او غيرهم .

٤ — ما تحدده الجمعية العمومية من موارد اخرى .

مادة ٢٦ — الدفـــاتر :

يمسك مأمور الاتحاد دفترا يسـجل ايرادات ومصروفات الاتحـاد ويخضع هـذا الدفتر لرقابة الجمعية العمومية للاتحـاد والوحدة المحلية المختصة .

الباب السادس : حقوق الاعضاء والتزاماتهم

مادة ٢٧ — استعمال الاجزاء المشتركة :

لكل عضو فى سبيل الانتفاع بالجـزء الذى يملكه فى العقار ان **يستعمل الاجزاء المشتركة فيمـا أعدت له على الا يحـول ذلك دون استعمال باقى الاعضاء لحقوقهم ، أو يلحق الضرر بهم .**

ولا يجوز احداث أى تعديل فى الاجزاء المشتركة فى العقار بغير موافقة الجمعية العمومية للاتحاد ولو عند تجديد البناء ، الا اذا كان التعديل يقوم به أحد الاعضاء على نفقته الخاصة ويكون من شأنه أن يسهل استعمال تلك الاجزاء دون ان يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالاعضاء الاخرين .

---

(٨) كايجار السطح لاقامة اعـلان فيه ، او مقابل آقامة اعـلان فى الحديقة ، أو ثمن بيع ثمار الحديقة ... الخ .

مادة ٢٨ — تكاليف الصيانة :

(أ) يتحمل العضو دون سواء نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المملوكة له ملكية مفرزة .

(ب) نفقات صيانة واصلاح الاجزاء المشتركة بين عضو وآخر توزع بينهما ويتحملان بها دون سواهما .

(جـ) يتحمل الاعضاء جميعا نفقات الانتفاع المشترك وحفظ وصيانة وادارة وتجديد الاجزاء المشتركة ويتحدد نصيب العضو فى هـذه النفقات بنسبة قيمة الجزء الذى يملكه فى العقار .

مادة ٢٩ — قروض الاعضـاء :

يجوز للجمعية العمومية للاتحاد أن تمنح قرضا لمن يعجز من الاعضاء عن دفع حصته فى نفقات تجديد العقار او القيـام بالتزاماته النـاشئة عن اشتراكه فى ملكية الاجـزاء المشتركة أو تلك الناشئة عن تلاصق ملكيتـه الخاصة بملكية غيره من الاعضاء وذلك لتمكينه من اداء هذه الالتزامات .

ويكون هذا القرض مضمونا بامتياز على الجزء المفرز الذى يملكـه وعلى حصته الشائعة فى الاجزاء المشتركة فى العقـار ، وتحسب مرتبـة الامتياز من يوم قيده وذلك طبقا لحكم المادة ٨٦٩ من القانون المدنى .

مادة ٣٠ — الامتناع عن أداء الالتزامات :

اذا امتنع عضو الاتحاد عن اداء الاشتراكات أو التامينات أو غيرهـا من الالتزامات الواجبة عليه وفقا للقانون او لهذا النظام كان لمامور الاتحاد أن يكلفه بالاداء ثم يستصدر أمرا بالاداء طبقا لأحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية .

الباب السابع : فى انقضاء الاتحـاد

مادة ٣١ — اسـباب الانقضـاء :

ينقضى الاتحاد لاحد سببين :

١ — التعديل فى ملكية العقار بحيث يقل عدد ملاكه عن ستة وذلك ما لم يتفق الملاك كتابة — على استمراره .

٢ — هلاك العقار .

مادة ٣٢ — التصفية :

تتولى الجمعية العمومية تصفية الاتحاد فى حالة انقضائه وفقا للقواعد التى تحددها .

الباب الثامن : أحكــام عــامة

مادة ٣٣ — المأمور المؤقت :

يتولى المأمور المؤقت سلطات مأمور الاتحاد الى ان يتم تعيينه ، وله على الاخص :

١ — اتخاذ اجراءات قيد الاتحاد فى الوحدة المحلية المختصة .

٢ — اعداد النظام القانونى للاتحاد .

٣ — دعوة اول جمعية عمومية للاتحاد للنظر فى :

(أ) التصديق على نظام الاتحاد .

(ب) تعيين مأمور الاتحاد .

مادة ٣٤ — اجراءات قيد الاتحــاد :

على المأمور المؤقت ان يطلب من الوحدة المحلية المختصة قيد الاتحاد وذلك خلال اسبوعين من تاريخ تعيينه ، ويتضمن طلب القيد أوصاف العقار وأسماء الملاك وانصبائهم والبائع بالتقسيط أن وجد .

مادة ٣٥ — اجراءات استصدار نظام الاتحــاد :

على المأمور ان يدعو الجمعية العمومية للانعقــاد خلال شهرين على الاكثر من تاريخ قيد الاتحاد وذلك للتصديق على نظام الاتحاد .

مادة ٣٦ — نسخ النظــام :

تودع بالوحدة المحلية المختصة نسخة من نظام الاتحاد مرفقا بهــا محضر الجمعية العمومية بالتصديق عليها .

ويسلم كل عضو من اعضاء الاتحاد — القدامى والجدد — صورة من هذا النظام ومن اية قرارات تصدرها الجمعية العمومية للاتحاد تتعلق بحقوق الاعضاء وواجباتهم .

مادة ٣٧ — الملاحظات :

تعتبر الملاحظات الواردة فى الهوامش جزءا لا يتجزأ من هذا النظام .

الباب التاسع — احكام اضافية (٩) :

....

---

(٩) للجمعية العمومية لاتحاد الملاك أن تضيف ما تراه من احكام بشرط الا تتعارض مع أحكام القانون المدنى أو القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ المشار اليه او احكام النظام النموذجى .

نصوص القانون رقم ١٢١/١٩٤٧ والقوانين المعدلة والمكملة له التى استبقاها القانون الجديد وأصبحت مكملة له

(أولا) من القـــانون ١٢١/١٩٤٧

مادة ٤ — لا يجوز أن تزيد الأجرة المتفق عليها فى عقود الايجـــار التى أبرمت منذ أول مايو ١٩٤١ على أجـــرة شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو أجرة المثل لذلك الشهر الا بمقدار ما يأتى :

(أولا) فيما يتعلق بالمحال المؤجرة لأغراض تجـــارية أو صناعية والمحال العامة :

٦٠٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز خمسة جنيهات شهريا .

(ثانيا) فيما يتعلق بعيادات الأطباء ومكاتب المحامين والمهندسين ومن اليهم من أصحاب المهن غير التجارية :

١٠٪ فيما زاد على ذلك .

(ثالثا) فيما يتعلق بالمدارس والمحاكم والأندية والمستشفيات :

وجميع الأماكن الأخرى المؤجرة للمصالح الحكومية أو المعـــاهد العليا :

٢٥٪ من الأجرة المستحقة .

(رابعا) فيما يتعلق بالأماكن الأخري :

١٠٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز أربعة جنيهات شهريا .

١٢٪ اذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل لا تتجاوز عشرة جنيهات شهريا .

١٤٪ فيما زاد على ذلك .

على أنه اذا كانت هذه الأماكن مؤجرة بقصد استغلالها مفروشة أو أجرت مفروشة جازت زيادة الأجرة ٧٠٪ من الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل .

ويدخل فى تقدير الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل تقويم كل شرط أو التزام جديد لم يكن واردا فى العقود المبرمة قبل أول مايو سنة ١٩٤١ أو لم يجر العرف فى هذا التاريخ بفرضه على المستأجر .

على أنه فيما يتعلق بمدينة الاسكندرية يكون المؤجر بالخيار بين المطالبة بأجرة شهر أغسطس سنة ١٩٣٩ أو شهر أبريل سنة ١٩٤١ أو بأجرة المثل لأيهما .

ويكون المستأجر فى جميع الأحوال سالفة الذكر بالخيار بين قبول الزيادة وبين فسخ العقد .

وتسرى أحكام هذه المادة على المبانى المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ (١) .

مادة ٥ — اذا لم توجد عقود كتابية أو تعذر الحصول عليها ، جاز اثبات شروط التعاقد والأجرة المتفق عليها والتكاليف الاضافية المشار اليها فيما تقدم بجميع طرق الاثبات مهما كانت قيمة النزاع .

مادة ٥ مكررا (١) — (أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢) (٢) تخفض بنسبة ١٥٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت

---

(١) عدلت بالمرسوم بقانون ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ الذى اضاف المواد ٥ مكررا (١ و ٢ و ٣) الواردة فيما بعد .

(٢) وهذا المرسوم بقانون نشر فى ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وعمل به ابتداء من ذلك التاريخ (أنظر المذكرة الايضاحية لهذا المرسوم بقانون فى ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب) .

منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ وذلك ابتداء من الأجور المستحقة عن شهر أكتوبر سنة ١٩٥٢ .

مادة ٥ مكررا (٢) — (أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢) — تكون الأجرة بالنسبة للأماكن المذكورة فى المادة السابقة ، اذا لم يكن قد سبق تأجيرها ، على أساس أجرة المثل عند العمل بهذا القانون مخفضة بنسبة ١٥٪ .

مادة ٥ مكررا (٣) — (أضيفت بالمرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢) — لا يسرى الخفض المشار اليه فى المادتين السابقتين على ما يأتى :

أولا — المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بهذا القانون .

ثانيا — عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٥ مكررا (٤) — أضيفت بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨) (٢ مكرر) — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت منذ ١٨ سبتمبر ١٩٥٢ وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٨ .

والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة ، الأجرة التى كان يدفعها المستأجر خلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل .

واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره ، يكون التخفيض

(٢مكرر) أنظر المذكرة الايضاحية لهذا القانون فى ملحق الطبعة الرابعة من هذا الكتاب .

بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون .

تعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا فى تاريخ ١٨/٩/١٩٥٢ أو بعده (٣) .

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما تأتى :

(أولا) المبانى التى يبدأ فى انشائها بعد العمل بأحكام هذا القانون .

(ثانيا) عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات .

مادة ٥ مكررا (٥) — (أضيفت بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ (٤) — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن التى أنشئت بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه (أى بعد ١٢ يونيه ١٩٥٨) وذلك ابتداء من الأجرة المستحقة عن الشهر التالى لتاريخ العمل بهذا القانون (أى ابتداء من أجرة ديسمبر ١٩٦١) .

والمقصود بالأجرة الحالية فى أحكام هذه المادة الأجرة التى كان

---

(٣) انظر فى نقد هذه العبارة ما تقدم فى ص ٤٣١ هامش ٨ .

(٤) تضمنت المادة الاولى من القانون ١٦٨ لسنة ١٩٦١ اضافة مادة مكررا (٥) الى أحكام القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ . ثم نصت المادة الثانية منه على أن « يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تجاوز مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام المادة السابقة » .

وقد كان يكفى أن تنص هذه المادة الثانية على اضافة رقم المادة ٥ مكررا (٥) الى المواد التى تعاقب على مخالفتها المادة ١٦ من القانون ١٢١ لسنة ١٩٤٧ .

يدفعها المستأجر خـلال سنة سابقة على تاريخ العمل بهـذا القانون أو الأجرة الواردة فى عقد الايجار أيتهما أقل •

واذا كان المكان المؤجر لم يكن قد سبق تأجيره يكون التخفيض بالنسبة المتقدمة على أساس أجرة المثل عند العمل بأحكام هذا القانون •

وتعتبر الأماكن منشأة فى التاريخ المشار اليه فى هذه المادة اذا كان قد انتهى البناء فيها وأعدت للسكنى فعلا بعد العمل بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ المشار اليه •

ولا يسرى التخفيض المشار اليه فيما تقدم بالنسبة الى ما يأتى :
أولا ــ المبانى التى يبدأ فى انشائها بعـد العمل بأحكام هـذا القانون •

ثانيا ــ عقود الايجار المبرمة لمدة تزيد على عشر سنوات •

مادة ٦ ــ يقع باطلا كل شرط مخالف للأحكام المتقدمة ويحكم برد ما حصل زائدا على الأجرة المستحقة قانونا أو باسقاطه من الأجـرة التى يستحق دفعها ، كما يحـكم برد أى مبلغ اضافى يكون المؤجر قد اقتضاه من المستأجر مباشرة أو عن طريق الوسيط فى الايجار •

مادة ١٦ ــ (معدلة بالقانون ٥٥ لسنة ١٩٥٨) ــ يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ثلاثة أشهر وبغرامة لا تتجاوز مائتى جنيه أو باحدى هـاتين العقوبتين كـل مؤجر خالف أحـكام المواد ٣ فقرة أخيـرة و ٤ و ٥ مكررا (١) و ٥ مكررا (٢) و ٥ مكررا (٤) و ٩ و ١٠ و ١١ و ١٤ من القانون (٥) •

---

(٥) وهناك نص هذه المادة قبل تعديلها فى سنة ١٩٥٨ :
مادة ١٦ ــ يعاقب بغرامة لا تقل عن عشرين جنيها ولا تتجاوز مائة =

فقرة ثانية (أضيفت بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٦٢) — يعاقب بالعقوبة المشار اليها فى الفقرة الأولى كل مؤجر يتقاضى أى مبلغ اضافى خارج نطاق عقد الايجار كخلو الرجل أو ما يماثله ، من المستأجر مباشرة أو عن طريق وسيط فى الايجار ، وفى الحالة الأخيرة تطبق العقوبة ذاتها على الوسيط .

(ثانيا) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار المساكن معدلا بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣

مادة ١ — تحدد ايجارات الأماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الأغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وفقا لما يأتى :

(أ) صافى فائدة استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى .

(ب) ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة .

= جنيه كل مؤجر خالف أحكام المواد ٣ الفقرة الاخيرة و ٤ و ٩ و ١١ و ١٤ وكل من خالف أحكام المادة ١٠ .

(فقرة أضيفت بالقانون رقم ٨٧ فى ٣٠ يوليه ١٩٤٩) — ويعاقب بغرامة من ٤٠ جنيها الى ٥٠٠ جنيه كل مؤجر خالف حكم المادة ٣ الفقرة هـ .

(ينظر فى تاريخ هذه المادة والتعديلات المختلفة التى وردت عليها السنهورى جـ ٦ ص ١٠٢٣ هامش ١) .

(فقرة مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : ويقصد بلفظ المبانى المنصوص عليه فى الفقرة السابقة كل وحدة سكنية أو غير سكنية لم تؤجر أو تشغل لأول مرة فى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

مادة ٢ — تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء وتقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق لمواد البناء وقت الانشاء .

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع المسموح به طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم البناء وغيرها من اللوائح والقوانين .

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال البناء الى الحد الأقصى المسموح به فتحسب كل قيمة المبانى المنشأة ، كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى من الأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها .

(فقرة معدلة بالقانون ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران وذلك حسبما تراه لجان التقدير والمراجعة المنصوص عليها فى هذا القانون .

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء عليها فلا يحتسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

وفى حـــالة المساكن المستقلة أو المبـــانى ذات الصبغة الخـــاصة كالفيلات فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد قيمة ايجار هذه الأبنية — علاوة على قيمة المبانى — قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخـــارجية للمرافق بأكملها وبصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء • على أنه اذا وجد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه ، فيعاد التقدير للوضع الجديد •

مادة ٣ — يعـــاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الايجار فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعـــد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشـــاء المبـــانى الأصلية أو فى حـــالة ما اذا طرأ على العقـــار ما يستوجب تطبيق القانون رقم ٢٢٢ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه • وفى هذه الأحوال تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد ايجار المبـــانى المستجدة فقط •

مادة ٤ — (معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : تختص لجان تقدير القيمة الايجارية المنصوص عليها فى المادة ١٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليها بتحديد ايجار المبانى الخاضعة لهذا القانون وتوزيعها على الوحدات ، على أن يعدل تشكيلها بأن يضم الى عضويتها اثنـــان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو بالمجالس المحلية يصـــدر باختيارهما قرار من المحافظ وتكون رئاسة اللجنة للموظف الأعلى درجة من الأعضاء أو الأقدم عند تساوى الدرجة •

ويشترط لصحة انعقادها حضور أربعـــة أعضاء على الأقل ، على أن يكون من بينهم المهندسان المنضمان الى اللجنـــة وأحـــد العضوين الموظفين • وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

ويجوز للمحافظ بقرار منه أن ينشىء لجانا اضافية تشكل على غرار

اللجان الأصلية وتختص بذات اختصاص هذه اللجان ، كما يحدد كيفية توزيع الأعمال بينهما وبين اللجان الأصلية •

ويجب على مالك العقار فور اعداده للاستعمال أن يخطر اللجنة التى يقع البناء فى دائرتها لتقوم بتحديد الايجار وتوزيعه على وحدات البناء ، على أن يتم هذا الاخطار فى موعد لا يجاوز ٣٠ يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات البناء أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاستعمال ويتم الاخطار خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بهذا القانون بالنسبة الى الحالات القائمة وقت العمل به والتى لم يسبق الاخطار عنها •

وللمالك أن يقدم الى اللجنة المستندات المثبتة لقيمة الأرض والمبانى لتستعين بها عند تقدير الايجار كما له أن يقدم اليها مقترحاته فى شأن توزيع الايجار على وحدات البناء •

ويجوز للمالك قبل صدور قرار اللجنة بتحديد الايجار وتوزيعه أن يؤجر المبنى كله أو بعضه على أن يسرى قرار اللجنة بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار •

مادة ٥ — (معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : يجوز لكل من المالك أو المستأجر أن يتظلم من قرار لجنة التقدير أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على أن يعدل تشكيل هذا المجلس بحيث يكون برئاسة قاض يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة ، ويضم الى عضوية المجلس اثنان من المهندسين الموظفين بالحكومة أو المجالس المحلية يصدر باختيارهما قرار من المحافظ • ويشترط لصحة انعقاد المجلس حضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل يكون من بينهم المهندسان المنضمان • وتصدر قراراته بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس •

وللمحافظ أن ينشىء مجالس مراجعة اضافية تشكل على غرار المجالس الأصلية .

ويجب تقديم التظلم الى المجلس خلال ستين يوما تسرى بالنسبة الى المالك من تاريخ اخطاره بقرار اللجنة بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وبالنسبة الى المستأجر من تاريخ اخطاره على النحو السابق بقرار اللجنة أو من تاريخ نفاذ عقد الايجار بالنسبة للمستأجر الأول .

ويشترط لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يدل على أداء التأمينات الآتية الى المحافظة اما نقدا أو بحوالة بريدية :

(أ) ١٠٪ (عشرة فى المائة) من قيمة الزيادة التى يطالب بها المالك فى الايجار السنوى فى حالة تظلمه من تقدير الايجار على الوحدات .

(ب) ١٪ (واحد فى المائة) من قيمة الايجار السنوى المتنازع على توزيعه فى حالة تظلم المالك من توزيع الايجار على الوحدات .

(ج) ١٠٪ (عشرة فى المائة) من قيمة ايجار شهر واحد بحد أدنى قدره جنيه واحد فى حالة تظلم المستأجر .

ويحدد مجلس المراجعة القدر الذى يرى رده من هذه التأمينات عند الفصل فى التظلم ، على أنه فى حالة رفض التظلم كليا أو عدم قبوله شكلا فلا يرد شىء من التأمينات المذكورة . وتؤول التأمينات التى لا يتقرر ردها الى خزانة المحافظة المختصة .

وتكون قرارات لجان التقدير نافذة رغم الطعن فيها ، كما يكون القرار الصادر من مجلس المراجعة بالفصل فى التظلم نهائيا وغير قابل للطعن فيه أمام أية جهة .

ولا يجوز لأى مستأجر آخر المنازعة فى الأجرة متى صار تحديدها نهائيا •

مادة ٦ — تباشر اللجان والمجالس المشار اليها فى المادتين ٤ و ٥ أعمالها فيما يتعلق بتنفيذ أحكام هذا القانون ، وفقا للشروط والأوضاع التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق (٦) •

وتقوم هذه اللجان بتوزيع القيم المحسوبة وفقا للمادتين الثانية والثالثة على وحدات المبنى المختلفة على أساس نسبة مساحتها الى المساحة الكلية لهذه الوحدات ومع مراعاة ظروف وصقع كل وحدة والغرض من استعمالها •

مادة (مكررا (أ) (مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : تسرى أحكام هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ١٧٥٥ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه (٧) وعلى القرى التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص •

مادة ٦ مكررا (ب) (مضافة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : تشكل لجنة عليا برئاسة وزير الاسكان والمرافق وعضوية كل من وكيل وزارة الاسكان والمرافق المختص ومستشار الدولة لوزارة الاسكان

---

(٦) صدر هذا القرار برقم ٥٤٠ لسنة ١٩٦٢ وعدل بالقرار رقم ٢٤٠ لسنة ١٩٦٣ وهو منشور فى الطبعة الرابعة من هذا الكتاب ص ٧٩٢ وما بعدها .

(٧) هذا القرار منشور فى العدد ٢٥٤ من الجريدة الرسمية الصادر فى ٢ نوفمبر ١٩٦٠ وقد عدل بالقرار رقم ٥٧٢ لسنة ١٩٦١ المنشور فى العدد ١٤١ من الجريدة الرسمية الصادر فى ٢٦ يونيه ١٩٦١ ثم عدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلى .

والمرافق يكون لها تفسير أحكام هذا القانون • وتعتبر قراراتها فى هذا تفسيرا تشريعيا وتنشر فى الجريدة الرسمية •

مادة ٧ — (معدلة بالقانون رقم ١٣٣ لسنة ١٩٦٣) : يعاقب المالك الذى لا يخطر اللجنة فى المواعيد المقررة فى المادة ٤ بالحبس مدة لا تجاوز ثلاثة شهور وبغرامة لا تتجاوز مائة جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين •

كما يعاقب بالعقوبة ذاتها **كل مؤجر يخالف قرار** تحديد الايجار وتوزيعه •

(ثالثا) القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥
فى شأن تخفيض ايجار الأماكن (٨)

مادة ١ — تخفض بنسبة ٢٠٪ الأجور الحالية للأماكن الخاضعة لأحكام المرسوم بقانون رقم ١٩٩ لسنة ١٩٥٢ والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ والقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ ، وتسري التخفيضات المشار اليها فى هذه الفقرة اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس ١٩٦٥ •

واذا كان المكان المؤجر الذى تطبق عليه الشروط الواردة فى القوانين السالفة الذكر لم يكن سبق تأجيره قبل العمل بأحكام هذا القانون يكون التخفيض عند التعاقد على تأجيره بالنسب المشار اليها فى القوانين سالفة الذكر على أساس أجر المثل السارى عند انشاء المكان (٩) مخفضا بالنسبة المشار اليها فى الفقرة السابقة •

---

(٨) المذكرة الايضاحية لهذا القانون منشورة فى ص ١٠٤٩ من الطبعة السادسة من هذا الكتاب وكذلك فى صحيفة ٨٦٧ من الطبعة الخامسة منه .

(٩) والمقصود أجر المثل السارى فى تاريخ بدء العمل بالقانون الذى قرر تخفيض أجرة المكان لاول مرة بحسب تاريخ انشائه .

مادة ٢ — تخفض بنسبة ٣٥٪ الأجور المتعاقد عليها (١٠) للأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ والتى لم يكن قد تم تقدير قيمتها الايجارية طبقا لأحكام هذا القانون تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه (١١) ، (١٢) .

---

(١٠) والمقصود بالاجور المتعاقد عليها فى هذا النص الاجور الاتفاقية الاصلية للاماكن التى تخضع أجرتها للقانون رقم ١٩٦٢/٤٦ قبل أن يدخل عليها أى تخفيض طبقا للقوانين السابقة وبخاصة القانونين ١٩٦١/١٦٨ و ١٩٦١/١٦٩ اذا فرض أن طبق عليهما هذان القانونان او أحدهما خطأ أى دون أن يكون هذا التخفيض واجبا اجراؤه بالنسبة لاجرة تلك الاماكن ، أى أن تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ بمقتضى هذا النص يكون على أساس الاجرة الاتفاقية الكاملة ، أى بغض النظر عن التخفيض الذى سبق تطبيقه عليها خطأ للقانونين ١٦٨ و ١٦٩ لسنة ١٩٦١ أو لايهما (راجع فى ذلك ما تقدم فى ص ٤٧٣ وما بعدها من الجزء الاول من الطبعة السابعة) . وقد افتت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئة قناة السويس بتاريخ ٧ مارس ١٩٦٦ ملف رقم ٢٢/١٥/٣٨ (انظر نص الفتوى المذكورة فى ص ١٠٤٥ وما بعدها من الطبعة السادسة من هذا الكتاب) . وقد أخذت بذلك ايضا محكمة النقض فى أحكامها المشار اليها فى هامش ص ٥٤٥ هامش ١٧٥ من الجزء الاول من هذا الكتاب وفى حكمين تاليين بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق ، وبتاريخ ٢٠ أبريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٦٩١ سنة ٤٣ ق .

(١١) وقد أثار هذا النص التساؤل عن أثر التظلم من تقدير اللجنة المقدم بعد ميعاد الستين يوما أو الذى لم يكن مصحوبا بما يثبت سداد التأمين الذى نص عليه القانون لقبول التظلم أو المقدم من غير ذى صفة ، هل يعتبر مثل هذا التظلم قائما وبالتالى قرار اللجنة غير نهائى فيسرى على أجرة المكان حكم هذا النص من حيث تخفيض الاجرة بنسبة ٣٥٪ أم يعتبر التظلم غير قانونى وغير قائم وبالتالى يكون قرار اللجنة قد صار نهائيا قبل صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ويمتنع تطبيق هذه الفقرة من القانون المذكور .

ونرى فى هذه المسألة أن التظلم يعتبر غير قائم وأن تقدير اللجنة يعتبر نهائيا ويمتنع تطبيق التخفيض طبقا لهذه الفقرة .

وقد أفتت بذلك ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الادارة المحلية فى ١٩٦٦/٣/٧ ملف ١٩/١٥/٣٨ وعرضت لتحديد من يملك تقرير عدم قانونية التظلم أو قانونيته ، أهى جهة الادارة أم مجلس المراجعة ، وانتهت الى أن ذلك من اختصاص مجلس المراجعة ، حيث قالت :

من حيث ان القانون ١٩٦٣/١٣٣ قد نص صراحة على انه يجب لقبول التظلم أن يكون مصحوبا بما يفيد سداد تأمين معين بينه فى المادة ٥ منه ، =

= وذلك ضمانا لجدية التظلمات وحتى لا يثقل كاهل مجالس المراجعة بتظلمات غير جادة يثبت بعـد بحثها أن صاحبها ما قدمها الا لسهولة هذا السبيل ولوجود احتمال ضئيل جدا فى تحسين مركزه .

ومن حيث ان المشرع والحال كذلك يكون قد قيد التظلم بشرطين لقبوله: الاول أن يقدم فى الميعاد ، والثانى أن يكون مصحوبا بما يفيد سداد التأمين .

ومن حيث أن شرط سداد التأمين هو من الشروط المتعلقة بالمصـلحة العامة والتى يجب على مجلس المراجعة أن يتعرض له ولو بدون طلب من الخصوم .

ومن حيث ان صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بتخفيض القيمـة الايجارية لبعض الاماكن لم يلغ لجان التقدير أو مجالس المراجعة المشكلة طبقا للقـانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وانما الغى اختصاصها الموضوعى فى التقدير او المراجعة بالنسبة لبعض الاماكن مع بقاء هذا الاختصاص بالنسبة لاماكن أخرى .

ومن حيث انه اذا ما انعقد اختصاص لجنة معينة كمجلس المراجعة ، ثم عدل القانون من هـذا الاختصاص ، فان الـذى يقضى بالاختصاص من عدمه هو هذه الجهة طالما ان القانون لم يرسم سبيلا آخرا لذلك .

ومن حيث ان اول ما يعرض على مجلس المراجعة بالنسبة للتظلم هو البت فيه من حيث الشكل ثم تقرير ما اذا كان مقبولا أو غير مقبول ، وذلك قبل الدخول فى الموضوع وبحث عناصر التظلم وتقييمها .

لذلك فانا نرى عرض التظلمات المقدمة من تقديرات اللجان المشـكلة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على مجالس المراجعة لتبت فيها سـواء من حيث الشكل أو الاختصاص على ضوء أحكام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ والتفسيرات التشريعية للقانون ١٩٦٢/٤٦ وذلك لمـا يترتب على هذا البت من آثار قانونية .

(وفى هـذا المعنى أيضـا فتوى اخـرى من الادارة ذاتها ملف رقم ١٨/١٥/٣٨ وفتوى أخـرى من ادارة الفتوى والتشريع لوزارة الاسكان والمرافق والحكم المحلى وهيئـة قنـاة السويس بالملف رقم ١٩/١٥/٣١ منشورة فى هامش ص ٤٧٠ من الجزء الاول من الطبعة السابعة من هـذا الكتاب) .

ويبدو أن محكمة النقض تعتبر أن المحاكم تختص بالبت فى كون قرار اللجنة صار نهائيا أم لا حيث قضت بتـاريخ ٢٤ مارس ١٩٧٦ فى الطعنين رقمى ٥٨٨ و ٥٩٠ سنة ٤٠ ق بأنه يجوز ندب خبير للاطلاع على ملف عقار بمأمورية الايرادات لبيان ما اذا كان المؤجر قد اقام طعنا فى قرار لجنة تقدير القيمة الايجارية لان ذلك يعتبر واقعة مادية لا تنطوى على الفصل فى مسألة قانونية .

وتعتبر الأجرة المخفضة طبقا للفقرة السابقة تحديدا نهائيا غير قابل للطعن فيه للقيمة الايجارية وتسرى بأثر رجعى من بدء تنفيذ عقد الايجار .

وبالنسبة للأماكن التى يكون قد تم تقدير قيمتها الايجارية تقديرا نهائيا غير قابل للطعن فيه تعدل هذه القيمة على أساس الأجرة المخفضة طبقا لحكم هذه المادة أو طبقا للتقدير الذى تم وفقا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أيهما أقل وذلك اعتبارا من الأجرة المستحقة عن شهر مارس سنة ١٩٦٥ (١٣) .

---

(١٢) ولان القانون ١٩٦٥/٧ والقانون ١٩٦٢/٤٦ مستقلان عن القانون ١٩٤٧/١٢١ ولم يضافا اليه فان المنازعات الناشئة عن تطبيقهما تخضع من حيث جواز استئنافها للقواعد العامة ولا يسرى عليها حكم المادة ١٥ من القانون ١٩٤٧/١٢١ (استئناف مصر ٢٢ يناير ١٩٦٧ — الدائرة ١٣ برئاسة المستشار سالم الشورى — فى الاستئناف رقم ١٣٨ سنة ٨٣ ق) ، وجاء فى هذا الحكم انه فى تطبيق القواعد العامة المشار اليها تقدر قيمة الدعوى بأجرة مدة العقد كلها طبقا للمادة ٣٨ مرافعات (قديم) ، واذا كان العقد لمدة سنة تمتد من سنة الى أخرى ، فتقدر قيمة الدعوى بمقدار الاجرة عن كل المدة التى مضت من تاريخ العقد الى حين رفع الدعوى بعد الامتدادات المتعددة .

(١٣) وفى جميع هذه الحالات تعتبر القيمة الايجارية المفروضة بحكم نصوص هذا القانون بديلة من القيمة الايجارية التى تتكون طبقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ من ٥٪ من ثمن الارض وتكاليف البناء + ٣٪ من تكاليف البناء وتضاف اليها الضرائب العقارية الاصلية والاضافية التى لا تشملها الاعفاءات المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ ، راجع فى ذلك ما تقدم فى نبذة ١١١ ص ٦٣٧ وما بعدها ، ويضاف اليه حكما استئناف القاهرة (الدائرة ٢٦) بتاريخ ٢٥ ديسمبر ١٩٧٥ فى الاستئناف رقم ٥٨٩٧ سنة ٩٠ ق وبتاريخ ٢٥ مارس ١٩٧٦ فى الاستئنافين رقمى ٣١٤٧ و ٤٠٠٠ سنة ٩١ ق وقد جاء فى أول هذين الحكمين قوله :

ومن حيث ان المحكمة ترى أن المشرع انما قصد بالقانون ١٩٦٥/٧ احلال الاجرة المخفضة محل تقدير اللجان للقيمة الايجارية وفقا للقانون ١٩٦٢/٤٦ لتفادى التأخير فى عمل اللجان المذكورة بدليل انه نص على أن تعتبر الاجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ تحديدا نهائيا للقيمة الايجارية بواسطة اللجان من بدء تنفيذ العقد ، وعلى ذلك تكون القيمة الايجارية المخفضة بالقانون ١٩٦٥/٧ انما تمثل القيمة الايجارية فى حكم القانون ١٩٦٢/٤٦ =

مادة ٣ — يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائتى جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل مؤجر يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٤ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره .

(رابعا) من القانون رقم ١٩٦٩/٥٢ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين (١٤)

الفصل الثانى

فى تقدير وتحديد الأجرة

مادة ٦ — يجب على من يرغب فى اقامة مبنى أن يرفق بطلب الترخيص له بالبناء المقدم الى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

= والتى تمثل العنصرين المشار اليهما فى هذا القانون وهى ٥٪ من ثمن الارض و ٨٪ من تكاليف البناء دون الضرائب ، بدليل أن القانون ١٩٦٢/٤٦ بعد أن وضع عناصر تقدير الاجرة على النحو السالف بيانه نص فى نفس مادته الاولى العبارة الاتية : « ويضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقا لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية المستحقة » . ومعنى ذلك أن الأجرة التى انتهى اليها الحكم المستأنف وقدرها ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليما شهريا تمثل العنصرين فى التقدير طبقا للمادة الأولى من القانون ١٩٦٢/٤٦ ويكون هذا التحديد للقيمة الايجارية على النحو السابق غير الشامل للضرائب بكافة انواعها ، وعلى ذلك يجب احتساب الضرائب الاصلية والاضافية على أساس الأجرة الشهرية ٨ جنيهات و ٤٥٠ مليما .

وأخيرا كرست محكمة النقض هذا القضاء بحكمها الصادر فى ٦ ابريل ١٩٧٧ فى الطعن رقم ٥٨٣ سنة ٤٣ ق حيث قررت أن الاجرة القانونية تتكون من القيمة الايجارية بالاضافة الى الضرائب التى لا يشملها الاعفاء الوارد بالقانون ١٩٦١/١٦٩ .

(١٤) باقى نصوص هذا القانون ومذكرته الايضاحية ولائحته التنفيذية منشورة فى الطبعة السادسة من هذا الكتاب فى ص ٩٥٨ وما بعدها ، وكذلك فى الطبعة الخامسة فى ص ٧٩٨ وما بعدها .

بيانا بقيمة الأرض والمبانى ومواصفات البناء ومقترحاته عن أجرة المبنى وتوزيعها على وحداته وما يدل على أداء مبلغ مائة قرش عن كل وحدة من هذه الوحدات ، ويحتسب هذا المبلغ ضمن تكاليف المبنى .

وتكون البيانات المشار اليها والموضحة باللائحة التنفيذية متممة للمستندات اللازمة للحصول على الترخيص المشار اليه طبقا لأحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المبانى ، وأحكام القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء والقرارات المنفذة لها .

مادة ٧ — يتضمن قرار الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالموافقة على اقامة البناء تقدير الأجرة الاجمالية للمبنى وفقا للأحكام الواردة فى هذا الباب وتوزيعها على وحدات المبنى ويصرف ترخيص البناء موضحا به قرار التقدير والتوزيع وعلى أساسه يتم التعاقد بين المؤجر والمستأجر الى أن يتم تحديد الأجرة طبقا لأحكام هذا الباب .

مادة ٨ — تتولى تحديد أجرة الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون وتوزيعها على وحداته لجان يصدر بتشكيلها قرار من المحافظ المختص تكون من اثنين من المهندسين وأحد العاملين من المختصين بربط أو تحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمدينة أو القرية وتكون رئاستها للأقدم من المهندسين .

ويشترط لصحة انعقادها حضور أحد المهندسين والعضو المختص بربط أو تحصيل الضريبة وأحد عضوى الاتحاد الاشتراكى العربى ، وتصدر قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الحاضرين ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى منه الرئيس .

ويصدر وزير الاسكان والمرافق قرارا بالقواعد والاجراءات التى

تنظم أعمال هذه اللجان (١٥) .

مادة ٩ — على مالك البناء فى موعد لا يجاوز ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ أول عقد ايجار عن أية وحدة من وحدات المبنى أو من تاريخ شغلها لأول مرة بأية صورة من صور الاشغال ، أن يخطر اللجنة المشار اليها فى المادة السابقة والتى يقع فى دائرتها المبنى لتقوم بتحديد أجرته وتوزيعها على وحداته بعد مراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها موافقة لجنة تنظيم وتوجيه أعمال البناء وترخيص المبانى .

وللمستأجر أن يخطر اللجنة المذكورة بشغله المكان المؤجر .

وتنظم اللائحة التنفيذية اجراءات اخطار المالك والمستأجر للجنة .

ويجوز للجنة أن تقوم بالتقدير من تلقاء نفسها أو بناء على إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية .

ويلتزم المالك بتسليم العين المؤجرة صالحة للاستعمال ، والا جاز للمستأجر بترخيص من قاضى الأمور المستعجلة استكمال الأعمال الناقصة مع خصم التكاليف من الأجرة ، وذلك بعد انذار المالك بالقيام بها .

مادة ١٠ — تقدر أجرة المبنى على الأسس الآتية :

(أ) صافى عائد استثمار العقار بواقع ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى .

---

(١٥) انظر القرار الوزارى رقم ١٩٧٠/١٠٤٣ فى ص ٩٨٤ وما بعدها من الطبعة السادسة من هذا الكتاب .

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى •

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء ، يضاف الى الأجرة المحددة وفقا لما تقدم ما خصها من الضرائب العقارية الأصلية بالتزامات كل من المؤجرين والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم •

ويلتزم المستأجر بأداء هذه الضرائب والرسوم الى المؤجر مع الأجرة الشهرية ويترتب على عدم الوفاء بها نفس النتائج المترتبة على عدم سداد الأجرة •

مادة ١١ — تقدر قيمة الأرض وفقا لثمن المثل وقت البناء ، كما تقدر قيمة المبانى وفقا لسعر السوق فى ذلك الوقت •

وتحسب كامل قيمة الأرض والمبانى والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قوانين تنظيم المبانى وغيرها من القوانين واللوائح •

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليها مع عدم استكمال المبنى الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء تحسب كل قيمة المبانى المنشأة كما تحسب قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للأدوار الكاملة التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز فى بعض المناطق تعديل هذه النسبة بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران •

واذا كان البناء لا يشغل غير جزء من الأرض المسموح بالبناء

عليها ، فلا يحسب فى تقدير الايجار من قيمة الأرض الا القدر المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هذا القدر بفواصل ثابتة ، والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

وفى حالة المساكن المستقلة والمبانى ذات الصبغة الخاصة كالمدارس والمستشفيات ، فيؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة هذه الأبنية ، علاوة على قيمة المبانى ، قيمة الأرض والأساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الأقصى المسموح به لارتفاع البناء . فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقدير على أساسه يعاد تحديد الأجرة وفقا للوضع الجديد .

مادة ١٢ — يعاد تقدير قيمة الأرض عند تحديد الأجرة فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد خمس سنوات على الأقل من تاريخ انشاء المبانى الأصلية أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون اعادة تقدير قيمة الأرض بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط .

مادة ١٣ — تكون قرارات لجان تحديد الأجرة نافذة رغم الطعن عليها وتعتبر نهائية اذا لم يطعن عليها فى الميعاد .

ويكون الطعن على هذه القرارات أمام المحكمة الابتدائية الكائن فى دائرتها المكان المؤجر ، خلال ثلاثين يوما من تاريخ الاخطار بقرار اللجنة .

وعلى قلم كتاب المحكمة أن يخطر جميع المستأجرين لباقى وحدات المبنى بالطعن والجلسة المحددة لنظره .

ويترتب على قبول الطعن اعادة النظر فى تقدير أجرة جميع

الوحدات التى شملها القرار المطعون فيه • ويعتبر الحكم الصادر فى هذا الشأن ملزما لكل من المالك والمستأجر •

مادة ١٤ — اذا لم تكن العين مؤجرة وقت صدور قرار لجنة تحديد الأجرة ، جاز لأول مستأجر لها أن يطعن على هذا القرار خلال ثلاثين يوما من تاريخ نفاذ عقده •

وفى هذه الحالة يقتصر أثر الحكم الصادر فى الطعن على أجرة الوحدة التى يشغلها الطاعن وحدها دون باقى وحدات المبنى •

مادة ١٥ — يلتزم المستأجر فى حالة تحديد الأجرة بالزيادة عما هو منصوص عليه فى العقد ، بأداء الفرق مقسطا على أقساط شهرية لمدة مساوية للمدة التى استحق عنها أو بسداده كاملا اذا أراد اخلاء العين المؤجرة قبل انقضاء المدة المذكورة •

وعلى المؤجر أن يرد الى المستأجر فرق الأجرة عند تحديدها بما يقل عما هو منصوص عليه فى العقد وبالطريقة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة •

قانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

أولا : فى شأن قواعد واجراءات تحديد أجرة الأماكن •

مادة ١ — فيما عدا الاسكان الفاخر ، لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص فى اقامتها لأغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧٪ من قيمة الأرض والمبانى وعلى ألا تقل المساحة المؤجرة لهذه الأغراض عن ثلثى مساحة مبانى العقار •

ولا تسرى على هذه الأماكن أحكام المادة (١٣) عدا الفقرة الأخيرة منها والمادة (١٤) والفقرة الأولى من المادة (١٥) والفقرة الثانية من المادة (٦٨) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

ويصدر بتحديد مواصفات الاسكان الفاخر قرار من الوزير المختص بالاسكان •

مادة ٢ — تقدر قيمة الأرض بالنسبة الى الأماكن المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقا لثمن المثل عند الترخيص

بالبناء ، وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء ، فاذا ثبت تراخى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال ، تقدر تكلفة المبانى وفقا للأسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة المختصة فى استكمال الأعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد الضوابط والمعايير التى تتبع فى تقدير قيمة الأرض والمبانى بما يكفل تقديرها بقيمتها الفعلية ويتضمن القرار كيفية تحديد الأجرة الاجمالية للمبنى وتوزيعها على وحداته ، وفقا لموقع كل وحدة وصقعها والانتفاع بها ومستوى البناء .

مادة ٣ — تشكل بقرار من المحافظ المختص فى كل محافظة لجنة أو أكثر تضم بعض ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية بناء على الدراسات التى تجريها فى نطاق المحافظة عن :

(أ) ثمن المثل للأراضى من واقع أسعار التعامل بالمدينة أو الحى أو المنطقة مستخلصة من كافة التصرفات والتعاملات القانونية سواء بين الأفراد أو الجهات الحكومية أو العامة أو الخاصة .

(ب) أسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى من واقع تطورات أسعار مواد البناء ونفقات العمالة ونتائج المناقصات وغيرها من الوسائل القانونية المتبعة لتنفيذ الأعمال .

ويؤخذ فى الاعتبار بالتقديرات الواردة فى هذه التقارير عند تحديد الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون .

وتسلم المحافظة نسخة من هذه التقارير لكل من يطلبها فى مقابل رسم يصدر بتحديده قرار من المحافظ بما لا يجاوز خمسة جنيهات للنسخة .

مادة ٤ — يتولى مالك المبنى تحديد الأجرة وفقا للضوابط والمعايير والتقارير والدراسات المنصوص عليها فى المواد السابقة ويتضمن عقد الايجار مقدار الأجرة المحددة على هذه الأسس .

فاذا أبرم عقد الايجار قبل اتمام البناء وحددت فيه الأجرة بصفة مبدئية ، كان على مالك المبنى اخطار المستأجر بالأجرة المحددة للمكان وفقا لأحكام هذا القانون وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ اتمام البناء وبشرط ألا تجاوز الأجرة المبدئية الا بمقدار الخمس .

وعلى المالك أن يمكن المستأجر من الاطلاع على المستندات اللازمة لتحديد الأجرة وذلك خلال شهر من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار، بحسب الأحوال .

مادة ٥ — اذا رأى المستأجر أن الأجرة التى حددها المالك تزيد على الحدود المنصوص عليها فى هذا القانون جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار أو من تاريخ شغله للمكان ، أن يطلب من لجنة تحديد الأجرة المختصة القيام بتحديد أجرة المكان وفقا للأسس المنصوص عليها فى هذا القانون .

ويكون الطعن على قرارات هذه اللجان أمام المحكمة الابتدائية التى يقع فى دائرتها المكان المؤجر ، وذلك خلال ستين يوما من تاريخ اخطار ذوى الشأن بقرارها .

ولا تسرى على هذه الطعون أحكام المادتين ١٨ ، ٢٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

مادة ٦ — يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار لا يجاوز أجرة سنتين وذلك بالشروط الآتية :

١ — أن تكون الأعمال الأساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحلة التشطيب .

٢ — أن يتم الاتفاق كتابة على مقدار مقدم الايجار ، وكيفية خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز ضعف المدة المدفوع عنها المقدم وموعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للاستعمال .

ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم تقاضى مقدم الايجار والحد الأقصى لمقدار المقدم بالنسبة لكل مستوى من مستويات البناء .

ولا يسرى حكم الفقرة الأخيرة من المادة (٢٦) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على مقدم الايجار الذى يتقاضاه المالك وفقا لأحكام هذه المادة .

ثانيا — فى شأن تصحيح بعض أوضاع الأماكن القديمة :

مادة ٧ — اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون ، تزاد فى أول يناير من كل سنة أجرة الأماكن المؤجرة لغير أغراض السكنى المنشأة حتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ زيادة دورية ثابتة بواقع نسبة من القيمة الايجارية المتخذة أساسا لحساب الضريبة على العقارات المبنية فى ذات وقت الأنشاء حتى لو أدخلت عليها تعديلات جوهرية .

ويخصص المالك نصف هذه الزيادة لمواجهة تكاليف الترميم والصيانة ويعتبر بمثابة أمانة تحت يده ، ويصدر قرار من الوزير المختص بالاسكان بتنظيم التصرف فيه لهذا الغرض .

وتحدد الزيادة المشار اليها وفقا للنسب الآتية :

(أ) ٣٠٪ عن الأماكن المنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ .

(ب) ٢٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ أول يناير سنة ١٩٤٤ ، وقبل ٥ من نوفمبر سنة ١٩٦١ •

(جـ) ١٠٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٥ من نوفمبر ١٩٦١ ، وحتى ٦ من أكتوبر سنة ١٩٧٣ •

(د) ٥٪ عن الأماكن المنشأة منذ ٧ أكتوبر سنة ١٩٧٣ ، وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ •

مادة ٨ — تؤدى الزيادة المنصوص عليها فى المادة السابقة فى ذات المواعيد المحددة لسداد الأجرة الأصلية ، ويترتب على عدم سداد هذه الزيادة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار •

وتقف هذه الزيادة عند انقضاء خمس سنوات كاملة على تاريخ استحقاق أول زيادة •

مادة ٩ — تكون أعباء الترميم والصيانة الدورية والعامة للمبانى وما بها من مصاعد على الوجه الآتى :

١ — اذا كانت نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة (٧) كافية يتم الترميم والصيانة منها •

٢ — اذا لم تف هـذه الحصيلة أو اذا كان المبنى لا يحتوى على وحدات غير سكنية تستكمل أو توزع أعباء الترميم والصيانة بحسب الأحوال كما يلى :

(أ) بالنسبة للمبانى المنشأة حتى ٢٢ مارس سـنة ١٩٦٥ تكون بواقع الثلث على الملاك والثلثين على شاغلين المبنى •

(ب) بالنسبة للمبانى المنشأة بعد ٢٢ مارس سنة ١٩٦٥ وحتى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون مناصفة بين الملاك وشاغلى المبنى •

(جـ) بالنسبة للمبانى المنشأة أو التى تنشأ بعد ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ تكون بواقع الثلثين على الملاك والثلث على شاغلى المبنى .

واذا لم يتم الاتفاق على توزيع تكاليف الترميم والصيانة فيما بين الملاك والشاغلين أو الشاغلين فيما بينهم ، يجوز لأى منهم الالتجاء الى قاضى الأمور المستعجلة لتوزيع هذه التكاليف بين الملاك وبين الشاغلين وتحديد نصيب كل شاغل .

ومع ذلك تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق الملاك وذلك خلال العشر سنوات المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

وفيما عدا ما ورد فيه نص بهذه المادة يستمر العمل بالأحكام المنظمة للترميم والصيانة فى كل من أحكام القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

أما الأعمال التى لا تسرى عليها أحكام الترميم والصيانة والتى يقصد بها تحسين الأجزاء المشتركة للمبنى أو زيادة الانتفاع بها فتكون بالاتفاق بين الملاك والشاغلين .

ومع عدم الاخلال بعلاقة العمل بين المالك وحارس المبنى ، يوزع الحد الأدنى المقرر قانونا لأجر الحارس وفقا للبنود أ ، ب ، جـ من هذه المادة .

وتلغى المادة (٦١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والمادة ١٣ من القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ ، وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ١٠ — تكفل الدولة تقديم قروض تعاونية ميسرة لترميم وصيانة المبانى ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

وتعفى القروض من جميع الضرائب والرسوم وتحصل بطـريق الحجز الادارى •

وتلغى أحكام المادة (٦٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

ثالثا — فى شأن التخفيف من أعباء الضريبة على العقارات المبنية :

مادة ١١ — فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى اعتبارا من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المبانى المؤجرة لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتبارا من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية •

ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العـامة على الايراد •

ولا يسرى حكم الفقرتين السابقتين على الأماكن المستغلة مفروشة أو فنادق أو بنسيونات •

رابعا — فى شأن العمل على توفير المساكن :

مادة ١٢ — فيمـا عدا المبانى من المستوى الفـاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما تلغى المادة ٢١ من ذلك القانون •

مادة ١٣ — يحظر على الملاك من الأفراد وشركات الأشخاص أن يعرضوا للتمليك للغير أو التأجير المفروش فى كل مبنى مكون من أكثر من وحدة واحدة يرخص فى اقامته أو يبدأ فى انشائه من تاريخ العمل

بهذا القانون ما يزيد على ثلث مجموع مساحة وحدات المبنى وذلك دون اخلال بنسبة الثلثين المخصصة للتأجير لأغراض السكنى وفقا لأحكام الفقرة الأولى من المادة الأولى •

ويسرى هذا القيد ولو تعدد الملاك مع مراعاة نسبة ما يملكه كل منهم وبحد أدنى وحدة واحدة لكل مالك •

ويمتنع على مصلحة الشهر العقارى والتوثيق شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن ما يثبت التزامه بتطبيق أحكام هذه المادة •

ويقع باطلا كل تصرف خالف ذلك ولو كان مسجلا •

ويعد تأجير النسبة المقررة طبقا لهذه المادة يجوز للمالك التصرف فى هذه النسبة كلها أو بعضها وفقا للقواعد العامة •

وفى حالة بيع العقار يلتزم المشترى بأحكام هذه المادة •

مادة ١٤ — يخصص ثلثا نسبة الـ ١٥٪ المخصصة للخدمات من أرباح شركات القطاع العام لتمويل الوحدات اللازمة لاسكان العاملين بكل شركة أو مجموعة من الشركات المتجاورة ، ويؤول ما يفيض عن حاجة هؤلاء العاملين الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة •

مادة ١٥ — تكفل الدولة دعم النشاط التعاونى الاسكانى وتوفير ما يلزم له من قروض ومواد للبناء وفقا لأحكام التشريعات المنظمة لهذا النشاط •

كما يكون للأفراد عند تعلية مبانيهم أو استكمالها أو التوسع فيها ، كما يكون للراغبين فى الاستثمار فى مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها ، الحصول على القروض الميسرة التي تقدمها الدولة والهيئات العامة والجهاز المصرفى •

وكل ذلك وفقا للضوابط التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان •

مادة ١٦ — يحق لمستأجرى المدارس والأقسام الداخلية لايواء الدارسين بها والمستشفيات وملحقاتها فى حالة تأجيرها لهم مفروشة الاستمرار فى العين ولو انتهت المدة المتفق عليها وذلك بالشروط وبالأجرة المنصوص عليها فى العقد •

مادة ١٧ — تنتهى بقوة القانون عقود التأجير لغير المصريين بانتهاء المدد المحددة قانونا لاقامتهم بالبلاد •

وبالنسبة للأماكن التى يستأجرها غير المصريين فى تاريخ العمل بأحكام هذا القانون يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاءها اذا ما انتهت اقامة المستأجر غير المصرى فى البلاد •

وتثبت اقامة غير المصرى بشهادة من الجهة الادارية المختصة • ويكون اعلان غير المصرى الذى انتهت اقامته قانونا عن طريق النيابة العامة •

ومع ذلك يستمر عقد الايجار بقوة القانون فى جميع الأحوال لصالح الزوجة المصرية ولأولادها منه الذين كانوا يقيمون بالعين المؤجرة ما لم يثبت مغادرتهم البلاد نهائيا •

خامسا — فى شأن تحقيق التوازن فى العلاقات الايجارية :

مادة ١٨ — لا يجوز للمؤجر أن يطلب اخلاء المكان ولو انتهت المدة المتفق عليها فى العقد الا لأحد الأسباب الآتية :

(أ) الهدم الكلى أو الجزئى للمنشآت الآيلة للسقوط والاخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة وفقا للأحكام المنظمة لذلك بالقوانين السارية •

(ب) اذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفــه بذلك بكتاب موصى عليه مصجوب بعــلم الوصول دون مظروف أو باعلان على يد محضر ، ولا يحكم بالاخلاء اذا قام المستأجر قبل اقفال باب المرافعة فى الدعوى بأداء الأجرة وكــافة ما تكبده المؤجر من مصاريف ونفقات فعلية •

ولا ينفذ حكم القضاء المستعجل بطرد المستأجر من العين بسبب التأخير فى سداد الأجرة اعمالا للشرط الفاسخ الصريح اذا ما ســدد المستأجر الأجرة والمصاريف والأتعاب عند تنفيذ الحكم وبشرط أن يتم التنفيذ فى مواجهة المستأجر •

فاذا تكرر امتناع المستأجر أو تأخره فى الوفاء بالأجــرة المستحقة دون مبررات تقدرها المحكمة حكم عليــه بالاخلاء أو الطــرد بحسب الأحوال•

(جـ) اذا ثبت أن المستأجر قد تنازل عن المكان المؤجر ، أو أجره من الباطن بغير اذن كتابى صريح من المالك للمستأجر الأصلى ، أو تركه للغير بقصد الاستغناء عنه نهائيا وذلك دون اخلال بالحالات التى يجيز فيها القانون للمستأجر تأجير المكان مفروشا أو التنازل عنه أو تأجيره من الباطن أو تركه لذوى القربى وفقا لأحكام المــادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

(د) اذا ثبت بحكم قضائى نهائى أن المستأجر استعمل المكــان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو ضارة بسلامة المبنى أو بالصحة العامة أو فى أغراض منافية للآداب العامة •

ومع عدم الاخلال بالأسباب المشار اليها لا تمتد بقوة القانون عقود ايجار الأماكن المفروشة •

وتلغى المادة (٣١) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ١٩ — فى الأحوال التى يتم فيها تغيير استعمال العين الى غير أغراض السكنى تزاد الأجرة القانونية بنسبة :

١ — ٢٠٠٪ للمبانى المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ •

٢ — ١٠٠٪ للمبانى المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ •

٣ — ٧٥٪ للمبانى المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وحتى ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

٤ — ٥٠٪ للمبانى المنشأة أو التى أنشئت بعد ٩ سبتمبر ١٩٧٧ •

وفى حالة التغيير الجزئى للاستعمال يستحق المالك نصف النسب المشار اليها •

ويشترط ألا يترتب على تغيير الاستعمال كليا أو جزئيا الحاق ضرر بالمبنى أو بشاغليه •

وتلغى المادة (٢٣) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون •

مادة ٢٠ — يحق للمالك عند قيام المستأجر فى الحالات التى يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل حسب الأحوال ، بعد خصم قيمة المنقولات التى بالعين •

وعلى المستأجر قبل ابرام الاتفاق اعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون للمالك الحق فى الشراء اذا أبدى رغبته فى ذلك

وأودع الثمن مخصوما منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها خزانة المحكمة الجزئية الواقع فى دائرتها العقار ايداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الايجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الاعلان ٠

وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشترى بأن يؤدى للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار اليها ٠

مادة ٢١ — يشترط ألا يزيد مجموع ما يقوم المستاجر هو وزوجه وأولاده القصر غير المتزوجين بتأجيره مفروشا — بغير موافقة المالك — على شقة واحدة فى نفس المدينة ٠

ويعتد فى تحديد المدينة بأحكام قانون الحكم المحلى ٠

مادة ٢٢ — تعطى أولوية فى تأجير الوحدات السكنية التى تقيمها الدولة أو المحافظات أو الهيئات العامة أو شركات القطاع العام لتلبية احتياجات العاملين الذين انتهت خدمتهم من شاغلى المساكن التابعة للحكومة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة وشركات القطاع العام وكذلك ملاك العقارات وأقاربهم حتى الدرجة الثانية فى المحافظة التى يؤجرون بها وحدات العقار المملوك لهم للغير ، وتوزع هذه الوحدات بينهم وفقا للأولويات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص ٠

واذا أقام المستأجر مبنى مملوكا له يتكون من أكثر من ثلاث وحدات فى تاريخ لاحق لاستئجاره ، يكون بالخيار بين الاحتفاظ بسكنه الذى يستأجره أو توفير مكان ملائم لمالكه أو أحد أقاربه حتى الدرجة الثانية بالمبنى الذى أقامه بما لا يجاوز مثلى الأجرة المستحقة له عن الوحدة التى يستأجرها منه ٠

سادسا — فى شأن العقوبات والأحكام العامة والانتقالية :

مادة ٢٣ — يعاقب بعقوبة جريمة النصب المنصوص عليها فى قانون العقوبات المالك الذى يتقاضى بأية صورة من الصور ، بذاته أو بالوساطة ، أكثر من مقدم عن ذات الوحدة أو يؤجرها لأكثر من مستأجر ، أو يبيعها لغير من تعاقد معه على شرائها ، ويبطل كل تصرف بالبيع لاحق لهذا التاريخ ولو كان مسجلا •

ويعاقب بذات العقوبة المالك الذى يتخلف دون مقتض عن تسليم الوحدة فى الموعد المحدد فضلا عن التزامه بأن يؤدى الى الطرف الآخر مثلى مقدار المقدم وذلك دون اخلال بالتعاقد وبحق المستأجر فى استكمال الأعمال الناقصة وفقا لحكم الفقرة الأخيرة من المادة ١٣ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ •

ويكون ممثل الشخص الاعتبارى مسئولا عما يقع منه من مخالفات لأحكام هذه المادة •

مادة ٢٤ — فيما عدا العقوبة المقررة لجريمة خلو الرجل تلغى جميع العقوبات المقيدة للحرية المنصوص عليها فى القوانين المنظمة لتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وذلك دون اخلال بأحكام المادة السابقة •

ومع ذلك يعفى من جميع العقوبات المقررة لجريمة خلو الرجل كل من بادر الى رد ما تقاضاه بالمخالفة لأحكام القانون الى صاحب الشأن ، وأداء مثليه الى صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وذلك قبل أن يصبح الحكم نهائيا فى الدعوى •

مادة ٢٥ — يقع باطلا بطلانا مطلقا كل شرط أو تعاقد يتم بالمخالفة لأحكام هذا القانون أو القوانين السابقة له المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر •

وفضلا عن الحكم بالغرامة المنصوص عليها فى هذه القوانين تقضى المحكمة المختصة بابطال التصرف المخالف واعتباره كأن لم يكن ، وبرد الحالة الى ما يتفق مع أحكام القانون مع الزام المخالف بالتعويض ان كان له مقتض •

وفى جميع الأحوال يلزم كل من يحصل على مبالغ بالمخالفة لأحكام تلك المبالغ لصندوق تمويل هذه المبالغ بجميع طرق الاثبات •

مادة ٢٦ — لا تسرى أحكام المادة (٩) من هـذا القـانون على الأماكن التى تحتاج الى ترميم وصيانة بسبب أضرار الحرب ، ويستمر العمل بالقواعد والنظم المطبقة حاليا فى شأن ترميمها وصيانتها •

مادة ٢٧ — تعامل فى تطبيق أحكام هذا القانون معاملة المبـانى المؤجرة لأغراض السكنى الأماكن المستعملة فى أغراض لا تدخل فى نطاق النشاط التجارى أو الصناعى أو المهنى الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو الضريبة على أرباح المهن غير التجارية •

ولا يفيد من أحكام هذه المادة سوى المستأجرين المصريين •

مادة ٢٨ — تعامل صناديق التأمين الخاصة وصناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية لبناء المساكن ، وذلك بالنسبة لما تستثمره هذه الصناديق من أموال فى مجال الاسكان عدا المستوى الفاخر •

مادة ٢٩ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره •

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها •

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٦ رمضان سنة ١٤٠١ (٢٧ يوليـو سنة ١٩٨١) •

حسنى مبـارك

اللائحة التنفيذيه لقانون الاسكان رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

قرار رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١

بتنفيذ بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن

وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الاراضى

بعد الاطلاع على القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٥٩ فى شأن اقراض الجمعيات التعاونية .

وعلى القانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ فى شأن ترميم وصيانة وتعلية المبانى .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء .

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى .

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ باصدار قانون نظام الحكم المحلى .

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ باصدار قانون التعاون الاسكانى .

وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستاجر .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٣ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تنظيم الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان .

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٨٠ لسنة ١٩٦٦ فى شأن تنظيم صندوق الاقراض التعاونى فى مجال البناء والاسكان .

وعلى القـرار الوزارى رقم ٨٨٥ لسـنة ١٩٦٦ فى شـأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١ لسنة ١٩٦٦ والقرارات الوزارية المعدلة التنفيذية له .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٤١ سنة ١٩٧٥ باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ .

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٦٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقرارات المعدلة له .

وعلى القرار الوزارى رقم ٩٩ لسنة ١٩٧٨ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الاماكن وتنظيم العـلاقة بين المؤجر والمستاجر .

وعلى القرار الوزارى رقم ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تعـديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعـديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزارى رقم ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ فى شأن تعديل نسب وقواعد الاقراض .

وعلى القرار الوزارى رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ بتعـديل بعض أحكام القرار رقم ٢٣٤ لسنة ١٩٨٠ بشأن تعديل نسب وقواعد الاقراض .

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة .

قــــرر :

الفصـــل الاول

فى شان قواعد واجراءات تحديد اجرة الاماكن

مادة ١ — تخضع لقواعد تحديد الاجرة المنصوص عليهـا فى هـذا الفصل ، المبانى المرخص فى أقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك فيما عدا الاسكان الفاخر ،

وذلك سواء تم التقدير بمعرفة الطالب او بمعرفة اللجان بحسب الاحوال .

وتراعى نسبة الثلثين المخصصة للتأجير لاغراض السكنى المنصوص عليها فى المادتين ١ و ١٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ويجبر الكسر دائما لصالح النسبة المخصصة للتأجير لاغراض السكنى .

ويتعين عند شهر المحررات المتعلقة ببيع العقارات أو أى وحدات منها أن يقدم صاحب الشأن الى مصلحة الشهر العقارى شهادة تصدرها الجهة المختصة بشئون التنظيم من واقع الترخيص الصادر بالبناء ، ومن واقع المعاينة على الطبيعة تفيد استيفاء النسبة المخصصة للتأجير لاغراض السكنى .

مادة ٢ — يتعين بالنسبة للمبانى من المستوى الفاخر الحصول على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص من المستوى الفاخر .

مادة ٣ — يقصد بالاسكان الفاخر فى تطبيق احكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الاتية :

أولا : الموقع :

يحدد موقع الاسكان الفاخر بالمناطق المتميزة ، كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

ثانيا — المكونات والمسطحات :

١ — يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن احد الحدود الاتية :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات ، وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد عن ١٤٠ متراً مربعا .

٢ — وفى جميع الاحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لايواء سيارة على آلاقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الاقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

كما يتعين اقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها ألدور الارضى .

ثالثا — مواصفات التشطيب :

يكون الحد الإدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الاتى :

(أ) اعمال البياض :

البياض الداخلى :

لا يقل بياض الحوائط والاسقف ، عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستك أو بلصق ورق الحوائط ، ويجوز أن يكون من الفطيسة الاسمنتية او الانواع ذات التكلفة الاكثر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

البياض الخارجى :

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها

قيمة ويجوز أن تكون المباني بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعي وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني .

(ب) الارضيات :

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، او القرو المسار ، أو أرضيات الرخام أو الجرانيت أو السيراميك أو أي أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

(جـ) الشبابيك والابواب :

الشبابيك :

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الالومنيوم أو التي قد يركب فيها ستائر معدنية أو أي نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

الابواب :

لا تقل عن الابواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ سم حشوات أو تجليد ، أو الابواب الخشب الزان أو القرو مع البروز أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الانواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الالومنيوم أو اى انواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر .

وتكون دهانات الابواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

(د) الاعمال الصحية :

الحمامات :

يشمل الحمام الاجهزة الصحية الاتية على الاقل :

— حوض غسيل أيدي بقاعدة أو بدون من الصيني الحديدي أو الفخار المطلي بالصيني .

— مرحاض أفرنكى كامل (كومبنيشن) بصندوق طرد واطى وسديلى مزدوج وبيديه .

— حوض حمام (بانيو) فى الحمام الرئيسى وحمـام دش بالحمـام الثانوى .

وتكون أرضـيات الحمـام من السـيراميك الفاخر أو الرخـام أو ما يساويهما .

وتكون تكسية الحوائط بالقيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الابواب .

المطـابخ :

وتشمل على حوض لغسيل الاوانى من الفخار المطلى بالصينى وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أخواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها .

وتكون أرضيات المطابخ من الفينيـل أو السيرامنك أو الرخـام او ما يعادلها .

وتكون دهانات الحوائط ببـوية الزيت أو البلاستيك أو بالتكسيات الملائبة من القيشانى حتى منسوب أعتاب الابواب .

دورة الميـاه المستقلة :

يركب بها مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى (كومبنيشن) وحوض من الصينى لغسيل الايدى داخلها أو خارجهـا مع تكسية السفل بالبـلاط القيشانى أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الابواب .

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه بالمياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أى قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الاجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الانواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

(هـ) المداخـل والسلالم :

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام او بالجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر او قطاعات الالمونيوم أو النحاس ومركب بهـا

بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل فى أعمال الاضـــاءة والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلها وتكون الدرابزينات من المبانى أو الخرسانة المكسوة بالرخـــام أو الجرانيت أو ما يعادلها أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو او الزان أو من قطاعات الالمنيوم أو ما يعادلها .

(و) أعمـــال الكهـــرباء :

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالاتى :

الاضاءة : وتشمل توفيـــر دوائر كهربائية لامكـــان تركيب ابليكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر البرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر الأزرار الاجراس .

القـــوى : وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب اجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطـــاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحـــدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الاطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

التيار المخفيف : يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط أيريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة الى الوحدة السكنية .

مادة ٤ — يقصد بالاسكان من المستوى فوق المتوسط المسكن الـــذى تتوافر فيه الشروط الاتية :

اولا — المكونات والمسطحات :

يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صـــالة معيشـــة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بهـــا مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلهـــا أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

ثانيا ــ مواصفات التشطيب : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لـــا يلى :

١ ــ البيـــاض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبـــوية حتى المصيص للحوائط والاسقف وتتدرج حتى الانواع ذات التكلفة الاكبر المتضمنة الكرانيش او بعض التكسيات الداخلية .

٢ ــ البياض الخـــارجى :

يبدأ بالمستويات المتـــازة من الفطيسة او الطرطشة العـــادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبـــه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخـــام أو غيره .

٣ ــ الارضـــــيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الانواع المتبـــاينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الانواع الممتازة للبلاط الاسمنتى حتى البلاط السيراميك .

٤ ــ النجـــارة :

لا تقل عن المستوى الاعلى للمتوسط سواء كانت خشبية ومعـــدنية (صلب او ألمنيوم) وتتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم او نحاس او برونز أو ما الى ذلك .

٥ — الصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الايدى من الصينى ومرحاض افرنجى بصندوق طرد واطى وحوض او حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) .

وتتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ٥٠ر١ متر بكامل مساحة السقل ، وتكون الاجهزة الصحية من اللون الابيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الاوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٥٠ر١ متر .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

٦ — السلالم :

لا تقل عن المستوى الاعلى للمستوى المتوسط .

٧ — درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل من المستوى الاعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب او المنيوم) أو خشب او خلافه .

٨ — اعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب اجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٥ — يقصد بالاسكان من المستوى المتوسط الذى تتوفر فيه الشروط الاتية :

أولا — المكونات والمسطحات :

يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(ج) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض غسيل أيدى داخلها او خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل ايدى داخلها او خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

ثانيا — مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الاتى :

١ — البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والاسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما — مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة اسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

٢ — البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع القطيسة او الطرطشة الاسمنتية العادية حتى الانواع الجيدة من القطيشة أو الطرطشة الممسوسة او المقسمة .

٣ — الارضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والاكل تتدرج من البلاط الموزايكو الابيض تخانة ٢٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠×٢٠٠ ٪ ٢٠ مم وانواع البلاط الاسمنتى الملون ثم البلاط بمقاس ٣٠٠×٣٠٠×٣٠ مم حتى الارضيات ترابيع الفينيل او ما يساويها .

اما حجرات النوم فتدرج من البلاط الموزايكو حتى الارضيات ترابيع الفينيل الى الارضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ فتتدرج من انواع البلاط الموزايكو او الاسمنتى الابيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

٤ ــ النجــــارة :

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتــدرج حشوات الابواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الابلاكاج أو ما يماثلهــا حتى الواح الخشب المسدب (الكونتر) للابواب الحشو ، أو ابواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الابلاكاج .

٥ ــ الصــــحى :

يتكون الحمام من حوض غسيل ايدى من الصينى ومرحاض بصندوق طرد مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للاوانى من الفخار المطلى بالصينى وله سفاية من الموزايكو او الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل انابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية واسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل ارضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الاسمنتى الابيض او الاسمنتى المخدوم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الابيض بارتفاع يصل الى ١٫٥٠ متر .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الاوانى بالمطبخ فتكسى بالبــلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠٫٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الايدى مع بياض السفل بارتفــاع ١٫٥٠ متر بالبيــاض الاسمنتى الابيض أو الملون والدهان بالبوية .

٦ — السـلالم :

ـن الموزايكو الابيض أو الملون وتتـدرج مستوياتها حتى التكسية ـالرخام .

٧ — درابزينات السلالم والشرفات :

ـتدرج من المباني المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية بمختلف ـستوياتها وارتفاعاتها .

٨ — اعمـال الكهـرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب اجهـزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطـاع كابل الكهرباء الواصل الى الوحـدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٦ — فيما عدا المساكن الاقتصادية التى تقام طبقا لاحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل الاسكان الاقتصادى . يقصد بالاسكان من المستوى الاقتصادى المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الاتية :

اولا — المكونات والمسطحات :

يتكون المسكن من المستوى الاقتصادى من :

(أ) حجرة ومدخل والملحقـات « حمـام ومطبخ » (ب) حجرتين ومدخل والملحقـات « حمـام ومطبخ » (جـ) حجرة وصالة والملحقـات « حمـام ومطبخ »	تتدرج مسـاحة الوحـدة حتى ٥٠ مترا مربعا
(د) ثلاث حجـرات ومدخل وصـالة والملحقـات « حمام ومطبخ » (هـ) حجرتين وصالة والملحقات « حمـام ومطبخ »	تتدرج مسـاحة الوحـدة حتى ٨٥ مترا مربعا

ثانيا — مواصفات التشطيب :

تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه الاتى :

١ ـ البيـاض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرشق بالجير ، وإسفال اسمنتية مخدومة للحمامات والمطـابخ بارتفاع يصل الى ٥٠ر١ مترا .

٢ ـ البيـاض الخارجى :

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف انواعها من ذات التكلفة المناسبة .

٣ ـ الارضـيات :

ارضية اسمنتية مخدومة او بلاط اسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم او بلاط موزايكو عادة .

٤ ـ النجـارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم او ٥٠ مم وتكون حشوات الإبواب من الخشب السويدى او الخشب الحبيبى او الواح خشب الابلاكاج او الواح الخشب المضغوط او ما يماثله .

٥ ـ الاعمـال الصـحية :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الايدى من الصينى او الزهر المطلى بالصينى ، ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للاوانى من الفخـار او الزهـر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الاجهزة الصحية وتوصيلاتهـا والمحابس والحنفيـات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

٦ ـ السـلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية .

٧ ـ درابزينات السلالم والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى انواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

مادة ٧ ـ ١ ـ المسطحات المبينة في المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتي يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد .

على أنه فى حالة اقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلي تحسب مساحة السلم او المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

٢ ـ يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق احكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

٣ ـ لا يجوز تجاوز المسطحات المنصوص عليها في المواد ٤ ، ٥ ، ٦ الا اذا اقتضى ذلك التصميم المعمارى وبما لا يجاوز ٥ ٪ (خمسة فى المائة) من المساحة المقررة .

مادة ٨ ـ يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ، ولا يعتد بأية زيادة فى المواصفات اثناء التنفيذ يكون من شأنها تحويل المبنى الى مستوى غير الصادر به الترخيص .

مادة ٩ ـ يتم تحديد الاجرة بالنسبة الى الاماكن المرخص فى اقامتها لاغراض السكنى اعتبارا من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ـ عدا الاسكان الفاخر ـ على اساس تقدير قيمة الارض وفقا لثمن المثل عند الترخيص بالبناء ، وتحدد قيمة الاراضى التى تخصصها الحكومة او وحدات الحكم المحلى لمشروعات الاسكان او ما يخصص لمبانى الخدمات اللازمة لها على الاسس الاتية :

(أ) الاراضى التى تخصص للاسكان الاقتصادى تحدد لها قيمة رمزية .

(ب) الاراضى التى تخصص للاسكان المتوسط تحدد لهـا قيمة توازى التكلفة الفعلية .

(جـ) الاراضى التى تخصص للاسكان فوق المتوسط تحـدد لها قيمة توازى التكلفة الفعلية مضافا اليها نسبة محدودة من الربح .

وفيما عدا ذلك تحـدد قيمة الاراضى التى تخصصها الحكومة أو وحدات الحكم المحلى بأعلى سعر بطريق المزاد العلنى .

وتقدر قيمة المبانى وفقا للتكلفة الفعلية وقت البناء فى ضوء الضوابط والمعايير والدراسات والتقارير التى تعـدها اللجان المنصوص عليهـا فى المادتين ٣ ، ٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، ويصـدر سنويا قرار من الوزير المختص بالاسكان بتحديد أسعار مستويات الاسكان الخاضعة للتقدير مستخلصة من المناقصات الحكومية لتستهدى بهـا هذه اللجان فى أعمالها تبعا لظروف كل محافظة .

مادة ١٠ — تحسب كامل قيمة الارض والمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق العامة فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبنـاء عليها واستيفاء الارتفاع طبقا للقيود المفروضة على المنطقة وأحكام قـانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وغيره من القوانين واللوائح .

أما فى حالة البناء على كل المساحة المسموح بالبناء عليهـا مع عـدم استكمال المبنى للحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء فتحسب كل قيمـة المبانى المنشأة ، كما تحسب قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق بنسبة ما يقام فعلا من أدوار الى العدد الكلى للادوار التى تسمح بها قيود الارتفاع المشار اليها ، ويجوز بالنسبة لبعض المناطق تعديل هذه النسبة بقرار من المجلس المحلى المختص بما يتفق وصقع الموقع وظروف العمران .

وفى حالة المساكن المستقلة يؤخذ فى الاعتبار عند تحديد أجرة المبنى ، علاوة على قيمة المبانى ، قيمة الارض والاساسات والتوصيلات الخارجيـة للمرافق بأكملها بصرف النظر عن الحد الاقصى المسموح به لارتفاع البناء ، فاذا جد أى تغيير فى الوضع الذى بنى التقـدير على أساسه يعاد تحـديد الاجرة وفقا للوضع الجديد .

واذا كان البنان لا يشغل غير جزء من الارض المسموح بالبناء عليهـا

فلا يحسب فى تقدير الاجرة من قيمة الارض الا القدر الفعلى المخصص لمنفعة البناء فقط بشرط تحديد هـذا القدر بفواصل ثابتـة والا فلا تحسب سوى المساحة المبنى عليها بالفعل .

ويعاد تقدير قيمة الارض عند تحديد الاجرة فى حالة تعلية البناء وذلك اذا تمت التعلية بعد سنتين على الاقل من تاريخ انشاء المبانى الاصلية أو فى حالة ما اذا طرأ على العقار ما يستوجب تطبيق أحكام القوانين السارية فى شأن مقابل التحسين وفى هذه الحالة تكون اعادة التقدير بقصد تحديد أجرة المبانى المستجدة فقط .

ويتم توزيع القيمة الايجـارية على وحدات المبنى بمراعاة مسـاحة الوحدة وتوجيهها (بحرى — شرقى — قبلى — غربى) ومستوى الـدور وصقع الوحدة .

مادة ١١ — لا تدخل فى تحديد الاجرة المنصوص عليه فى المادة السابقة قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لانارة السلم أو لتشغيل المصـعد أو المصاعد او اجر العاملين القائمين على تشغيلها .

ويلتزم ملاك المبانى الخاضعة لاحكام هـذا الفصل بتركيب عـداد مستقل لكل من انارة السلم ، وتشـغيل المصعد .

وتوزع قيمة استهلاك التيـار الكهربائى التى يسجلها العـداد على شاغلى وحدات المبنى بنسبة عدد حجرات كل وحدة الى عدد حجرات المبنى جميعه وتحسب الصالة حجرة واحدة .

على انه بالنسبة الى قيمة استهلاك التيار الكهربائى اللازم لتشـغيل المصعد أو الحد الادنى لاجر العاملين القائمين على تشغيلها فيقتصر توزيعها على الادوار التى يقف بها المصعد عدا الدور الاول والارضى .

مادة ١٢ — يستوفى المالك بيانات النموذج رقم ١ المرافق لهذا القرار والخاص بتحديد القيمة الايجارية لوحدات المبنى . ويخطر المستأجر به ، كما يودع صورة منه لدى الجهة الادارية المختصة بالوحدة المحلية .

مادة ١٣ — اذا رأى المستأجر أن الاجرة التى حددها المالك فى عقـد الايجار او فى النموذج المنصوص عليه فى المادة السابقة تزيد على الحـدود المنصوص عليها فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، جاز له خلال تسعين يوما من تاريخ التعاقد أو من تاريخ الاخطار المنصوص عليه فى المادة

السابقة ، أو من تاريخ شغله المكان ، أن يطلب الى لجنة تحديد الاجرة المنصوص عليها فى المادة ١٢ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه تحديد أجرة المكان المؤجر .

وعلى المستأجر أن يحدد فى هذا الطلب عنوانا داخل البلاد ترسل اليه فيه اخطارات اللجنة والا كانت الاخطارات المرسلة الى عنوانه بالعقار صحيحة .

مادة ١٤ — يكون اخطار المستأجر للجنة تحديد الاجرة بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بطريق الايداع فى سكرتارية اللجنة مقابل ايصال ، ويعلن المالك بصورة من هذا الاخطار بكتاب بدون مظروف مسجل مصحوب بعلم الوصول .

وعلى المالك — فور تلقيه الاخطار — أن يقدم الى اللجنة البيانات والمستندات الدالة على قيمة الارض والتكاليف الفعلية للمبانى والاساسات والتوصيلات الخارجية للمرافق مثل دفتر الشروط والمواصفات وجدول الكميات وفئات الاسعار لجميع الاعمال وعقد المقاولة وبيان بالمساحات الفعلية المبنية وتكاليف المتر المسطح فى كل دور وكذلك بيان بأسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى يشملها المبنى فى تاريخ تقديم الاخطار .

مادة ١٥ — يصدر المحافظ المختص قرارا بتشكيل اللجان المختصة بتحديد الاجرة فى نطاق المحافظة طبقا للمادة (١٢) من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ، ويتضمن القرار تحديد مقار هذه اللجان ومواعيد انعقادها مرة على الاقل أسبوعيا وندب العاملين اللازمين للقيام بالاعمال الادارية والكتابية فيها .

وتتولى اللجنة المختصة تحديد الاجرة طبقا للقواعد والاسس التى نص عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه وذلك بعد المعاينة والاطلاع على البيانات والمستندات المقدمة من المالك ومراجعة ما تم انجازه ومطابقته للمواصفات الصادر على أساسها ترخيص المبانى .

وللجنة تكليف المالك باستيفاء المستندات اللازمة لاداء مهمتها بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويجب على المالك موافاتها بالمستندات المطلوبة خلال أسبوعين من تاريخ ابلاغه ويجوز للجنة مد هذه المهلة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ويكون لها بعد انقضاء هذه المدد أن تستمر فى عملية التحديد .

مادة ١٦ — تحدد اللجنة للمالك مدة لاستكمال الاعمال والتشطيبات الواردة بالترخيص والتى لم يتم استكمالها لها وتبلغه ذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ويجوز للجنة مد هذه المدة اذا قدم المالك عذرا مقبولا ، فاذا إنقضت هذه المدد دون أن يقوم المالك بالاستكمال وجب على اللجنة اجراء معاينة لتحديد التكاليف الفعلية لما تم من أعمال وعلى اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة على هذا الاساس خلال ثلاثين يوما من تاريخ اجراء هذه المعاينة .

فاذا قام المالك باستكمال هذه الاعمال فى تاريخ لاحق تقدر تكلفة الاعمال المستكملة وفقا للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء أعمال البناء ، وذلك دون اخلال بحق المحافظة فى استكمال هذه الاعمال وفقا للقواعد المنظمة لذلك .

وعلى اللجنة أن تقدر على حدة قيمة المصاعد وخزانات المياه وطلمباتها وأجهزة التبريد والتدفئة والتسخين والمداخل وما شابهها على أن تضيف ما تقدره مقابل الانتفاع بها للاجرة السابق لها تحديدها .

مادة ١٧ — تدون اجراءات اللجنة ومناقشاتها فى محضر يوقعه رئيسها ومن حضرها من اعضائها وأمين السر .

مادة ١٨ — يجب على اللجنة أن تصدر قرارها بتحديد الاجرة خلال ثلاثين يوما من تاريخ استكمال المالك المستندات اللازمة أو من تاريخ انقضاء المهلة المحددة له لاستيفائها .

ويجب ان يتضمن قرار اللجنة بتحديد الاجرة الاسس الفنية والحسابية التى استندت اليها وبصفة خاصة تقديراتها لقيمة الارض والاساسات والمرافق والمبانى وكافة عناصر التكلفة التى تم على أساسها تحديدها للاجرة كما يجب أن يتضمن القرار توزيع الاجرة على وحدات المبنى وذلك بمراعاة احكام المادتين ٩ و ١٠ من هذا القرار .

مادة ١٩ — يحرر قرار اللجنة بتحديد الاجرة على النموذج رقم (٢) المرافق لهذا القرار وتبلغ أمانة اللجنة قرارها خلال سبعة أيام من تاريخ صدوره الى كل من المالك والمستأجر المسجلة محال اقامتهم لديها وذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وتلصق صورة من قرارات اللجنة بتحديد الاجرة لمدة ثلاثين يوما فى لوحة تعد لذلك بمقر انعقاد اللجنة .

ولكل ذى مصلحة الاطلاع — فى مقر اللجنة — على قرارها وعناصر

التقدير التى قام عليها ويجوز لامانة اللجنــة بموافقة رئيسها تسليم صورة رسمية من هذا القرار بعد أداء الرسم المقرر .

مادة ٢٠ — ينشأ بمقر كل لجنة من لجان تحديد الاجرة سجل خاص تقيد به المبانى الخاضعة لتحديد الاجرة وتفرد لكل مبنى صحيفة أو أكثر يثبت بها اسم المالك وموقع المبنى والوحدات المكونة له والبيانات المتعلقة بما يطرأ عليه من تعديلات أو أضافات فى المشتملات او الاجرة ، كما يثبت فى هــذا السجل قرار اللجنة بتحديد الاجرة وتوزيعها على الوحدات والاحكام النهائية الصادرة فى الطعن على قراراتها ان وجدت .

مادة ٢١ — يجوز لمالك المبنى المنشأ اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ أن يتقاضى من المستأجر مقدم ايجار بالشروط الاتية :

١ — أن تكون الاعمال الاساسية للبناء قد تمت ولم يتبق الا مرحــلة التشطيب .

٢ — الا يجاوز مقدم الايجار أجرة سنتين محسوبا على اساس الاجرة المبدئية او الحد الاقصى المنصوص عليه فيما يلى أيهما اقل :

٥٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى الاقتصادى .

١٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى المتوسط .

٢٠٠٠ جنيه بالنسبة للمستوى فوق المتوسط .

٣ — أن يعطى المستاجر ايصالا بمبلغ مقدم الايجار يوضح به كيفيــة خصمه من الأجرة المستحقة فى مدة لا تجاوز مثل المدة المدفوع عنها المقدم ، ويشمل الايصال موعد اتمام البناء وتسليم الوحدة صالحة للأستعمال .

الفصـــل الثانى

فى شأن تصحيح بعض أوضاع الاماكن القديمة

مادة ٢٢ — تكون أعباء الترميم والصيانة على عاتق المالك خلال عشر سنوات من تاريخ نهو جميع الاعمال اللازمة لاقامة المبنى واعداده صالحا للاستعمال أو من تاريخ تسلم المالك للمبنى من المقاول اذا قام بالبناء مقاول .

ويبقى المقاول مسئولا هو والمهندس المعمارى عن أى تهدم كلى أو جزئى فيما شيدوه من مبان ولو كان التهدم ناشئا عن عيب فى الارض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز اقامة المنشآت المعيبة وذلك وفقا لحكم المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

مادة ٢٣ — بعد انقضاء المدة المنصوص عليها فى المـادة السابقة ، يلتزم المالك بالانفاق من حصيلة نصف الزيادة المنصوص عليها فى المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه لاجراء أعمال الصيانة التى يتم الاتفاق عليها كتابة بينه وبين شاغلى الوحدات السكنية .

مادة ٢٤ — فى حالة عدم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على الانفاق من الحصيلة المشار اليها أو عدم كفاية هذه الحصيلة لمواجهة تكاليف الصيانة والترميم أو عدم وجود هذه الحصيلة ، تتبع الاجراءات المنصوص عليهـا فى المادة ٩ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه والفصل الثانى من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٥ — فى تطبيق أحكام القـانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ يقصـد بأعمال الصيانة العامة ما يلى :

١ — تدعيم وترميم الاساسات المعيبة .

٢ — ترميم الشروخ بمبانى الحوائط وتنكيس الاجزاء المتآكلة والمتفككة منها .

٣ — تدعيم وتقـوية الاسقف المعيبـة بسبب الترخيم أو الميـل أو التشريخ أو تآكل مواقع الارتكاز أو كسر الكمرات والكوابيل الحاملة لها .

٤ — تدعيم وتقوية الاعمدة الحاملة لاجزاء المبنى .

٥ — اصلاح وترميم التلفيات فى أرضيات دورات الميـاه والحمامات والمطابخ والاسطح التى تؤدى الى تسرب الماء للحوائط أو لاجـزاء المبنى وبصفة خاصة الاساسات .

٦ — استبدال درج السلم المتـداعية وتدعيم الحوائط والكمـرات والهياكل الحاملة لها .

٧ — اصـلاح واستبدال التالف من الاعمـال والتركيبات الكهربائية الرئيسية التى يكون من شأنها أن تؤدى الى حوادث أو حريق أو تعريض الارواح للخطر وكذا اضاءة مدخل المبنى والسلالم .

٨ — اصلاح وترميم وصيانة خزانات المياه وطلمبات المياه والمصاعد والاعمال والتركيبات الصحية الخارجية للمياه والصرف سواء منها المكشوفة او المدفونة واستبدال الاجهزة والادوات والاجزاء التالفة بها .

٩ — أعمال الاصلاحات الخاصة بمدخل المبنى وصناديق البريد .

مادة ٢٦ — فى تطبيق أحكام القانون رقم ١٣٦ لسـنة ١٩٨١ يقصد بأعمال الصيانة الدورية ما يلى :

١ — أصلاح درج السلم المكسورة أو المتآكلة ، وكسوة الارضية فى السلالم والمداخل .

٢ — أعمـال البياض والدهانات لواجهـات المبنى والشبابيك من الخارج وكذلك الاعمال التى تتطلبها اعادة الحال الى ما كانت عليه فى الاجزاء التى تناولها الترميم والصيانة .

٣ — استبدال الزجاج المكسور للسلم والمناور والمداخل .

٤ — نزح الابار والبيارات ومصارف المياه .

مادة ٢٧ — تطبق أحكام المادة ٧ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه بالنسبة الى المبالغ التى ينفقها فى سبيل تنفيـذ أحكـام المادة ٣٨ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المشار اليه ولائحته التنفيذية .

مادة ٢٨ — يلتزم مالك المبنى المركب به مصعد أو أكثر بما يأتى :

١ — أن ينفذ ما تطلبه منه الجهة المختصة ليكون المصـعد متفقا مع الترخيص ، وصالحا للتشغيل فى المدة التى تحددها له .

٢ — أن يتعاقد على أعمال صيانة المصعد مع أحدى المنشآت المرخص لها بمزاولة هـذه الاعمال ، وأن يخطر الجهـة المختصة بالمحافظة بهـذا التعاقد ، واذا رغب فى تغيير المنشاة المتعاقد معها ، تعين عليه اخطار الجهة المشار اليها بهذا التغيير .

٣ — أن يعين عاملا او أكثر لمراقبة تشـغيل المصعد او المصاعد ، توافق عليهم المنشاة المتعاقد معها على الاصلاح والصيانة .

٤ — أن يقوم بوقف المصاعد فور حدوث أى خلل أثناء التشغيل ويبلغ المنشاة المتعاقد معها للقيام بالأصلاح .

٥ — ان يبلغ المنشاة المتعاقد معها عن كل عطل يحدث بالمصعد فور وقوعه .

وفى حالة ابلاغ المنشاة — المتعاقد معها عن اى خلل او عطل — ولم تتم خلال ست ساعات بارسال مندوبها ، تعين على المالك القيام بالتبليغ الكتابى خلال ست ساعات اخرى ، مع أخذ ايصال مكتوب من المنشـاة تثبت به سـاعة التبليغ وتاريخه ورقم ادراجه فى السجل المعد للتبليغات بالمصاعد .

مادة ٢٩ — تشمل أعمال الاصـلاح والصـيانة الدورية المتعلقـة بالمصاعد :

١ — الأصلاح الدورى ويقصد به ازالة اى عطل او خلل يطرأ دون حاجة الى قطع غيار .

٢ — الصيانة الدورية ويقصد بها القيام باعمـال التنظيف والتزليق « التشحيم » والتزييت بصفة دورية .

مادة ٣٠ — للمالك أن يطلب الى محكمة الامور المستعجلة المختصة أن توزع بينه وبين المستأجرين ما تحمله من نفقات اصلاح المصعد غير الدورية التى لا تتناسب مع ما يغـله المبنى ويكـون للمحكمة أن توزع تلك النفقات بالنسبة التى تقدرها ، وكل ذلك ما لم يتم الاتفاق بين المالك والمستأجرين على غيره .

الفصـــل الثالث

فى شـــأن القروض التعـــاونية

مادة ٣١ — يجوز لكل من الجمعيـــات التعاونية للبنـــاء والاسكان ، والافراد والراغبين فى الاستثمار فى مجال الاسكان ، الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان ، أو من غيرها من الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان ، وذلك بقصد انشاء المبانى المخصصة لاغراض السكنى من مختلف مستويات الاسكان عدا الفاخر منها . او بقصد تعلية هذه المبانى او استكمالها او التوسع فيها ، كما يكون لهم الحصول على قروض ميسرة من الوحدات المحلية المختصة لمواجهة تكاليف ترميم المساكن وصيانتها .

ويجوز للمحافظات الحصول على قروض تعاونية بفائدة ميسرة قدرها ٣٪ سنويا من الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان وذلك بقصد تحسين شئون مناطق الاسكان القائمة بتزويدها بالمرافق العامة ، على أن تلتـــزم المحافظة بتحصيل قيمة القرض وما يستحق عليه من عائد الاستثمار من ملاك العقارات المستفيدة من هذه المرافق بنسب مسطحاتها تطبيقا لنص المـــادة الرابعة من القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ وتسديدها للهيئة على اقساط سنوية لمدة عشر سنوات بعد فترة سماح قدرها سنة واحدة من تاريخ صرف اول دفعة . وفى حالة التأخير يسرى عائد قدره ٧٪ سنويا بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد . ولا يجوز الحصول على هذه القروض بغرض تزويد المناطق الجديدة بالمرافق العامة ، غير أنه يمكن فى هذه الحالة بيع الاراضى للهيئـــة لاقامة مجتمعات سكنية تعاونية عليها متكاملة المرافق (١) .

ويقصد بالراغبين فى الاستثمار فى مجال الاسكان فى حكم هذه المـــادة ما يلى (٢) :

---

(١) أضيفت هذه الفقرة بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان والاصلاح الزراعى رقم ٧١ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٢/٦ .

(٢) هذه الفقرة أضيفت بقـــرار من وزير التعمير والـــدولة للاسكان واستصلاح الاراضى رقم ٣٤٢ لسنة ١٩٨٢ بتاريخ ١٩٨٢/٦/١٣ .

(أ) الشركات الصناعية الراغبة فى اقامة وحدات سكنية بالمناطق القريبة من مصانعها تشغل بالعاملين بها .

(ب) شركات الاسكان والتعمير بشرط عدم الحصول من المنتفعين بالوحدات السكنية التى تتولى بناءها على فائدة اكثر من الفائدة التى تدفعها هذه الشركات للهيئة أو غيرها من الجهات بالنسبة للقرض الممنوح لكل وحدة .

(جـ) اجهزة الدولة والبنوك وشركات القطاع العام والخاص بالنسبة لتمويل تملك وحدات سكنية بالتجمعات التعاونية التى تقيمها الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو بالمدن الجديدة بغرض اسكان العاملين بالجهات المذكورة .

وتكون الاولوية فى الأقراض للجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

ويجوز فى حالة اقراض الجهات المنصوص عليها فى البنود أ ، ب ، جـ الاستعاضة عن الضمانات المنصوص عليها فى المادة ٣٧ من هذه اللائحة بخطاب ضمان صادر من أحد البنوك المعتمدة تقبله الجهة المقرضة .

(أ) فى اجراء طلب القرض

مادة ٣٢ — يقدم طلب القرض على أحد النموذجين رقمى ٣ أو ٤ المرافقين لهذا القرار بحسب الحالة مشفوعا بالمستندات الاتية :

١ — أصل العقد المسجل الذى يثبت ملكية الارض المطلوب اقامة المبنى عليها أو المبنى المطلوب استكماله او تعليته او التوسع فيه ، أو حكم مسجل بصحة ونفاذ العقد المشار اليه ، وصورة منه لمضاهاتها بالاصل ، ويرد الاصل الى طالب القرض .

وتقبل العقود الابتدائية اذا كانت صادرة من احدى شركات القطاع العام أو الهيئات العامة أو الجهات الحكومية المركزية او المحلية .

٢ — أصل ترخيص البناء المعتمد من الادارة الهندسية المختصة أو من مجلس المدينة المختص على أن يكون متضمنا تحديد مستوى البناء (اقتصادى — متوسط — فوق المتوسط) وصورة من هذا الترخيص لمضاهاتها بالاصل ورد الاصل الى طالب القرض ، فاذا لم يكن الترخيص

متضمنا هذا البيان يتعين أن ترفق به شهادة من الإدارة الهندسية المختصة او مجلس المدينة المختص بتحديد مستوى البناء .

٣ — الرسومات المعمارية والانشائية المعتمدة وصورة منها لمضاهاتها بالاصل الذى يرد الى طالب القرض .

٤ — خريطة مساحية او خريطة تقسيم معتمدة مبين عليها موقع العقار المطلوب القرض بشأنه .

٥ — وثيقة تأمين على العقار ضد الحريق لصالح الجهة المقرضة بمبلغ يعادل قيمة القرض ولمدة تعادل مدة سداده . وتقدم هذه الوثيقة بعد توقيع عقد القرض وقبل الصرف .

وبالاضافة الى المستندات المبينة بالبنود السابقة يتعين أن يرفق بطلب القرض الاوراق التالية :

بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الافراد :

فى حالة عدم وجود المالك شخصيا أو فى حالة تعدد الملاك يتعين ان يرفق بطلب القرض توكيل رسمى عام يخول الوكيل حق الاقتراض وقبول تقرير حق الرهن او الامتياز على العقار كما يخوله التوقيع على عقد القرض وصرف الشيكات وكافة الاجراءات التى يتطلبها الحصول على القرض .

بالنسبة الى طلبات القروض المقدمة من الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان :

— يتعين أن ترفق بالطلب الاوراق الاتية :

(أ) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على شراء الارض .

(ب) موافقة الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان على شراء الارض فى حالة شرائها من القطاع الخاص او الافراد .

(ج) قرار مجلس ادارة الجمعية بالموافقة على الاقتراض بالضمانات الفنية المقررة .

(د) تفويض رئيس مجلس ادارة الجمعية او احد اعضاء مجلس

ادارتها فى التوقيع على عقد القرض واتخاذ كافة الاجراءات اللازمة للحصول عليه .

(هـ) كشف معتمد من مجلس ادارة الجمعية بأسماء الاعضاء المنتفعين بالوحدات السكنية وقيمة مدخرات كل منهم .

(ب) فى قواعد ونسب الاقراض

مادة ٣٣ — فيما عدا المجتمعات الجديدة تكون نسب الاقراض فى مدن الجمهورية على النحو الاتى :

أولا — بالنسبة للاسكان التعاونى المجمع :

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمبانى بحد اقصى قدره ٥٥٠٠ جنيه (خمسة آلاف وخمسمائة جنيه) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكاليف الوحـدة شاملة الارض والاساسات والمبانى بحد اقصى ٨٠٠٠ جنيه (ثمانية آلاف جنيه) بعائد استثمار قـدره ٣٪ عن الـ ٦٠٠٠ جنيه الاولى و ٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٨٠٠٠ جنيه .

ثانيا — فى حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافـراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او تعلية مبنى قائم :

(أ) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحـد اقصى ٤٥٠٠ جنيه للوحدة (اربعـة آلاف وخمسمائة جنيه) على الا تزيد قيمـة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون الف جنيه) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٨٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحـد اقصى

٦٥٠٠ جنيه (ستة الاف وخمسمائة جنيه) على الا تزيد قيمة القرض عن ١٥٠٠٠٠ جنيه (مائة وخمسون الف جنيه) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ عن الـ ٥٠٠٠ جنيه الاولى من القرض المستحق عن كل وحدة و ٥٪ عما زاد عن ذلك لغاية ٦٥٠٠ جنيه للوحدة الواحدة .

مادة ٣٤ — مع عدم الاخلال بالقواعد الخاصة بتأجير وبيع الاماكن فى المجتمعات الجديدة تكون نسب وقواعد الاقراض فى المجتمعات الجديدة على النحو الاتى :

اولا — بالنسبة للاسكان التعاونى المجمع :

(ا) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمبانى بحد أقصى قدره ٦٠٠٠ جنيه (ستة آلاف جنيه) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكاليف الوحدة شاملة الارض والاساسات والمبانى بحد أقصى ٩٠٠٠ جنيه (تسعة آلاف جنيه) بعائد استثمار قدره ٣٪ .

ثانيا — فى حالة البناء على الارض المخصصة للتعاونيين او الافراد لاقامة وحدة سكنية او اكثر او لاستكمال او لتعلية مبنى قائم :

(ا) من المستوى الاقتصادى :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى ٦٠٠٠ جنيه (ستة آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتا ألف من الجنيهات) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .

(ب) من المستوى المتوسط او فوق المتوسط :

يكون القرض ٩٠٪ من تكلفة الوحدة شاملة الاساسات بحد اقصى ٨٠٠٠ جنيه (ثمانية آلاف جنيه) على ألا تزيد قيمة القرض عن ٢٠٠٠٠٠ جنيه (مائتا ألف من الجنيهات) للمالك الواحد بعائد استثمار قدره ٣٪ .

ثالثا : تزاد نسبة القرض الى ٩٥٪ من تكلفة الوحـدة فى كل حالة بالنسبة للعاملين بهذه المدن على الا تزيد قيمة القرض عن الحـد الاقصى الموضح بهذه المادة .

مادة ٣٥ — يكون حساب القرض على أساس التكاليف الفعلية فى حالة قيام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان أو أحد اجهزة الدولة المتخصصة بالاشراف على التنفيذ — أو فى حالة قيام احـدى شركات القطاع العـام بالتنفيذ — وفى غير تلك الاحوال يكون حساب القرض على اساس الاسعار المحددة فى التقرير السنوى المنصوص عليه فى المادة ٣ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار اليه ، وتكون العبرة بالتقرير السارى وقت البناء .

وفى جميـع الاحوال تكون العبرة فى تحـديد المستوى بمـا هو وارد بترخيص البناء .

وفى حالة التعلية يلزم الرجوع الى تراخيص الأدوار السفلية لتقدير امكان الالتزام بالمساحات المقررة لادوار التعليـة اذا كان يمكن تنفيـذ ذلك انشائيا .

مادة ٣٦ — يجوز للوزير المختص بالاسكان اسـتثناء بعض القروض من بعض أحكام هذا الفصل اذا كانت هذه القروض مخصصة لمناطق الاسكان فى المجتمعات الجديدة ومنـاطق التعمير أو بعض المحافظات ذات الطبيعة الخاصة أو اذا كانت هذه القروض ممنوحة لبعض الجمعيات النظامية لبناء المساكن التى تجمع بين أعضائها رابطة عمل أو رابطة مهنية وبشرط الا يقل عدد أعضائها عن مائة عضو وأن يخصص القرض لبناء عمارات سكنية توزع وحداتها على أعضاء الجمعية .

(ج) فى ضمانات القرض وكيفية سداده والتزامات المقترض :

مادة ٣٧ — يكون ضمان القرض للمبـانى برهن رسمى من المرتبـة الاولى على الارض والمبانى ويجوز عند الضرورة قبول الرهن من المرتبـة الثانية على الارض اذا كانت محملة بحقوق عينية أخرى .

ويكون ضمان القرض للاستكمال والتعلـة بتقرير حق امتيـاز على المبانى ويجىء فى الترتيب مع الامتيـاز المقرر فى القانون المدنى للمقاولين والمهندسين .

مادة ٣٨ — يحسب عائد الاستثمار من تاريخ صرف كل دفعة ويحصل العائد أثناء فترة التنفيذ سنويا واذا تأخر المقترض عن سداد أى قسط من أقساط القرض وعائده يسرى عائد التأخير بالسعر السائد بواقع ٧٪ بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد .

مادة ٣٩ — يستهلك القرض وعائده خلال مدة اقصاها ثلاثون سنة بالنسبة للاسكان الاقتصادى وخمسة وعشرون سنة بالنسبة للاسكان المتوسط وعشرون سنة بالنسبة للاسكان فوق المتوسط وذلك على اقساط سنوية ويستحق القسط الاول منها بعد ثلاث سنوات من تاريخ صرف أول دفعة من قيمة القرض ، مع التزام المقترض بسداد العائد سنويا خلال هذه الفترة .

مادة ٤٠ — يلتزم المقترض باخطار الجهة المقرضة باسماء مستأجرى الوحدات السكنية التى حصل على القرض من اجل اقامتها ، والقيمة الايجارية المحددة قانونا لكل وحدة ، وباية تغييرات أو تصرفات تطرأ على هذه البيانات .

مادة ٤١ — يجب أن تتضمن عقود الاقراض كافة التزامات المالك المقترض والاثار المترتبة على مخالفتها .

كما يجب أن يتضمن عقد القرض المبرم بين جمعية تعاونية للبناء والاسكان وبين الجهة المقرضة الشرطين التاليين :

(أ) تحديد نصيب كل عضو مستفيد من مجموع القرض ومن الاقساط السنوية المستحقة على الجمعية وتقرير حقه فى أن يسدد نصيبه من القسط السنوى على دفعات شهرية متساوية الى الجمعية او الى الجهة المقرضة مباشرة .

(ب) تنازل الجهة المقرضة عن حقوقها وضماناتها بالنسبة الى العضو الذى يسدد نصيبه كاملا قبل الاجل المحدد مع اعفائه من عائد الاستثمار المستحق .

وفى حالة اخلال المقترض بالتزاماته تصبح جميع اقساط القرض مستحقة الاداء فورا مضافا اليها عائد استثمار محسوبا بالسعر السائد ،

علاوة على نصيب الجهة المقرضة فى العائد حسب الاحوال — وذلك دون اخلال بأية حقوق أو ضمانات أخرى مقررة قانونا لصالح تلك الجهة .

ثانيا — فى الاقراض لترميم وصيانة المساكن :

مادة ٤٢ — تتولى الجهات التى يصدر بتحديدها قرار من وزيرى المالية والاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان توفير التمويل اللازم للوحدات المحلية المختصة لاقراض شاغلى أو ملاك المبانى لترميمها وصيانتها ويكون للقرض وملحقاته امتياز عام على أموال المدين ضمانا للسداد وتكون مرتبة هذا الامتياز تالية للضرائب والرسوم .

مادة ٤٣ — يقدم طلب القرض الى الوحدة المحلية المختصة مرفقا به تقرير من مهندس نقابى مدنى أو معمارى يتضمن وصف المبنى وموقعه واسم المالك ، كما يتضمن بيان ووصف الاجزاء التى تحتاج الى الصيانة والترميم والاعمال اللازمة لجعل المبنى صالحا للغرض المخصص من أجله والتكلفة التقديرية للاعمال اللازم اجراؤها مع تحديد المدة اللازمة لتنفيذ الاعمال المقترحة .

مادة ٤٤ — على الوحدة المحلية المختصة فحص التقرير المشار اليه فى المادة السابقة وتصدر قرارها بالموافقة على ما جاء بالتقرير أو برفضه أو بتعديله وبتقدير قيمة القرض المستحق .

مادة ٤٥ — تصرف على النحو الاتى :

١ — دفعة مقدمة توازى ٢٥ ٪ من قيمة القرض .

٢ — دفعات متتالية كل منها بذات النسبة السابقة وتصرف كل دفعة بعد انجاز أعمال ترميم وصيانة بما يوازى قيمة الدفعة السابق صرفها وعلى الجهة المقرضة أن تتحقق من ذلك ومن سلامة التنفيذ .

مادة ٤٦ — يستحق عائد استثمار عن القرض بواقع ٣ ٪ سنويا يحسب من تاريخ صرف كل دفعة واذا تأخر المدين فى أداء أى قسط أو عائد حلت باقى الاقساط . وفى هذه الحالة يسرى عائد تأخير بواقع ٧ ٪ سنويا بالاضافة الى العائد الاصلى المستحق وذلك عن المدة من تاريخ الاستحقاق الى تاريخ السداد دون حاجة الى انذار أو تنبيه أو حكم قضائى أو أجراءات أخرى .

مادة ٤٧ — يستهلك القرض وعائد أستثماره خلال مدة أقصاها عشر سنوات من تاريخ استحقاق القسط الاول .

مادة ٤٨ — يسدد القرض على أقساط سنوية يستحق القسط الاول منها بعد مضى سنة على صرف الدفعة الاخيرة من القرض أو أتمام الاعمال أيهما أقرب مع التزامه بأداء العائد المستحق سنويا من تاريخ صرف أول دفعة من القرض الا اذا رغب المدين فى السداد على فترات تقل عن سنة .

ثالثا : احكـــام ختـــامية

مادة ٤٩ — تسرى احكام هذا الفصل على جميع القروض التى لم يتم شهر حق الرهن أو الامتيـــاز الخاص بها أمام مصلحة الشـــهر العقـــارى والتوثيق حتى تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٥٠ — تعامل صـــناديق التأمين الخاصة وصـــناديق الاسكان معاملة الجمعيات التعاونية للبناء والاسكان .

مادة ٥١ — تلغى القرارات الوزارية أرقام ٨٨٥ لسنة ١٩٦٦ و ١٤٠ لسنة ١٩٧٨ و ٢٣٤ و ٤٢٢ لسنة ١٩٨٠ و ٢٢٠ لسنة ١٩٨١ المشار اليها ، كما يلغى كل حكم مخالف .

مادة ٥٢ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية (١) .

تحريرا فى ٢٩ المحرم سنة ١٤٠٢ (٢٦ نوفمبر سنة ١٩٨١) .

مهندس : حسب الله محمد الكفراوى

---

(١) نشر فى الوقائع المصرية العدد ٢٧٩ بتاريخ ١٩٨١/١٢/٨ .

نموذج اخطار المستاجر بتحديد القيمة الايجارية

للوحـــدة السكنية المؤجرة له

١ — اسم المالك :   عنوانه :
٢ — عنوان موقع العقار :
٣ — مساحة الارض الكلية :
(أ) مساحة الارض التى يشغلها البناء :
(ب) مساحة الارض المخصصة لمنفعة البناء :

٤ — سعر المتر المسطح من الارض عند الترخيص بالبناء : مليم جنيه
٥ — قيمة الارض وتشمل (أ + ب) = ـــــ ـــــ
٦ — التكاليف الفعلية للاساسات = ـــــ ـــــ
٧ — تكاليف التوصيلات الخارجية للمرافق = ـــــ ـــــ
٨ — نسبة عدد الادوار المنشأة الى عدد الادوار الكاملة التى تسمح بهـا قيود الارتفاع ٪ .
٩ — نصيب المبانى المنشأة من قيمة الارض ..... =
١٠— نصيب المبانى المنشأة من قيمة الاساسات ...... =
١١— نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... =
١٢— تكاليف المبانى :

الـــدور	عدد الأدوار	عدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المبانى		اجمالى تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم ...							
أرضى ...							
مكاتب ...							
ردود ١ ..							
ردود ٢ ..							
المسطح ..							

المنشآت والتركيبـــات الاخـــرى :

مصـــاعد :
طلمبات مياه :
اســـوار :
مداخل وتكسيات وخلافه :
اتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص :
اجمالى التكاليف :

١٣ـ قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ =

١٤ـ نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبانى العقار :
(ويراعى ألا تقل عن الثلثين) .

١٥ـ قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبنـــد (١٣) :

١٦ـ قيمة الاجرة السنوية للوحدات السكنية :
٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥) .

١٧ـ قيمة الاجرة الشهرية للوحدات السكنية $\frac{1}{12}$ من البند (١٦) .

١٨ـ توزيع الاجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرقى – غربى – قبلى – بحرى	صقعها	نسبة الزيادة أو الخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الاجرة المقدرة للوحدة (مليم)	الاجرة المقدرة للوحدة (جنيه)
١	م٢	٪				٪	٪		
٢	م٢	٪				أو	٪		
٣	م٢	٪				٪	٪		
٤	م٢	٪				٪	٪		
المجموع	م٢	١٠٠٪	—				١٠٠٪		

١٩ـ الاجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الاقصى الذى حدده القانون :

(أ) الاجرة المقدرة للوحدة وفقا للبند ١٨ ـــــ ـــــ

(ب) الاجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم بتاريخ / / ١٩ ـــــ ـــــ

(جـ) الحد الاقصى المقرر لاجرة الوحـــدة « الاجرة المبدئية مزادة بنسبة ٢٠٪ » ـــــ ـــــ

(د) الاجـــرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينـــة فى البند « أ » أو البند « جـ » أيهما أقل » ـــــ ـــــ

السـيد /

مستأجر الوحدة رقم بالعقار المحدد بعاليه .

نخطركم بأننا قد حددنا أجرة الوحدة السكنية المؤجـــرة لكم بمبـــلغ ـــــ ـــــ شهريا وذلك تطبيقا لاحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الاحكام الخاصة بتأجير وبيع الاماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الاسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١ وقد بينا لكم أسس التقدير على الوجه المتقدم .

تحريرا فى / / ١٩ المالك

صورة مبلغة الى مجلس حى مدينة محافظة

تحريرا فى / / ١٩

نموذج قرار لجنـــة تحديد الأجرة

١ ــ أسم المالك :

٢ ــ عنوان موقع العقار

٣ ــ مساحة الارض الكلية :

(أ) مساحة الارض التي يشغلها البناء :

(ب) مساحة الارض المخصصة لمنفعة البناء :

٤ ــ سعر المتر المسطح من الارض عند الترخيص بالبناء : مليم جنيه

٥ ــ قيمة الارض وتشمل (أ و ب) × = ـــــ ـــــ

٦ ــ التكاليف الفعلية للاساسات = ـــــ ـــــ

٧ ــ التكاليف والتراخيص الخارجية للمرافق = ـــــ ـــــ

٨ ــ نسبة عدد الادوار المنشأة الى عدد الادوار الكاملة التى تسمح بهـــا قيود الارتفاع =

٩ ــ نصيب المبانى المنشأة من قيمة الارض ...... =

١٠ــ نصيب المبانى المنشأة من قيمة الاساسات ..... =

١١ــ نصيب المبانى المنشأة من قيمة التوصيلات الخارجية للمرافق ... =

١٢ــ تكاليف المبانى :

الـــدور	عـــدد الادوار	عـــدد الوحدات بالدور	مسطح الدور بالمتر المربع	تكاليف المتر المربع من المبانى		أجمالى تكاليف الدور	
				مليم	جنيه	مليم	جنيه
بدروم ...							
أرضى ...							
مكاتب ...							
ردود ١ ..							
ردود ٢ ..							
المسطح ..							

المنشآت والتركيبات الاخرى :

* مصـــــاعد
* طلمبات مياه
* اســـوار
* مداخل وتكسيات وخلافه
* اتعاب تصميم وتنفيذ وتكاليف ترخيص

اجمالى التكاليف

١٣ــ قيمة مجموع البنود ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢

١٤ــ نسبة مساحة الوحدات السكنية الى المساحة الكلية لمبانى العقار :
(ويراعى الا تقل عن الثلثين)

١٥ــ قيمة ما يخص الوحدات السكنية من التكلفة الاجمالية المبينة بالبند (١٣) :

١٦ــ قيمة الاجرة السنوية للوحدات السكنية :
٧٪ من القيمة المبينة بالبند (١٥) :

١٧ــ قيمة الاجرة الشهرية للوحدات السكنية من البند (١٦) .

١٨ـ توزيع الاجرة الشهرية على الوحدات السكنية :

رقم الوحدة	مساحتها	نسبة مساحتها الى المساحة الكلية للوحدات السكنية	الدور الذى تشغله الوحدة	توجيهها شرقى – غربى قبلى – بحرى	صقعها	نسبة الزيادة والخفض بسبب الدور أو التوجيه أو الصقع	مجموع النسبتين	الاجرة المقدرة للوحدة	
								مليم	جنيه
٪	٢م	٪				٪	٪		
٪	٢م	٪				٪	٪		
٪	٢م	٪				٪	٪		
٪	٢م	٪				٪	٪		
المجموع	٢م	١٠٠٪							

١٩ـ الاجرة المستحقة عن الوحدة بمراعاة الحد الاقصى الذى حدده القانون :

(أ) الاجرة المحددة للوحدة وفقا للبند ١٨ :

(ب) الاجرة المبدئية المحددة للوحدة فى عقد الايجار المبرم بتاريخ / / ١٩ ـــــ ـــــ

(جـ) الحد الاقصى لاجرة الوحدة « الاجرة المبدئية مزادة بنسبة ٢٠٪ » ـــــ ـــــ

(د) الاجرة المستحقة قانونا « الاجرة المبينة فى البند « أ » أو البند « ج » أيهما أقل » ـــــ ـــــ

٢٠ـ الاجرة المستحقة لكل وحدة طبقا للبند (١٩) :

رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	رقم الوحدة	الاجرة المستحقة	ملاحظات

أمين سر اللجنة ـــــــ اعضاء اللجنة ـــــــ رئيس اللجنة ـــــــ

نمـوذج طلب قرض

للجمعية التعاونية للبناء والاسكان

رقم الطلب
تاريخ قيده
أسم الجمعية
اسم وكيل الجمعية او المفوض عنها
رقم التوكيل
رقم البطاقة
تاريخ صدورها
سجل مدنى
محـافظة
الجنسية
الوظيفة او المهنة
عنوان المراسلات
عنوان ومكان الارض موضوع القرض
رقم وتاريخ محضر مجلس ادارة الجمعية
البيان المساحى :
رقم القطعة
المســاحة
طول الحد البحرى
طول الحد الشرقى
م طول الحد القبلى
م طول الحد الغربى
رقم وتاريخ ترخيص المبانى
عدد الادوار المرخص بها
مستوى الاسكان ، (فوق المتوسط — متوسط — اقتصادى)
عدد الوحدات السكنية المطلوب لها القرض وبيان موقعها فى العمارة :
وصف العقار حاليا (ما تم به من أعمال)
المدة المحدد لاستهلاك القرض
اسم المهندس المشرف على التنفيذ
رقم القيـد
اسم المقاول او الجهة التى تقوم بالتنفيذ
عنوان المقاول أو الجهة التى تقوم بالتنفيذ

توقيع وكيل الجمعية او المفوض عنها

نموذج طلب قرض للأفراد العاديين والتعاونيين

رقم الملف بالسجل الخاص / /

تاريخ قيد الطلب / / ١٩

اسم المالك بالكامل

اسم الزوجة

اسم الوكيل

رقم التوكيل

توثيق / /

السن وجهة الميلاد

الوظيفة أو المهنة

محل الاقامة للمراسلات

رقم البطاقة

تاريخ الاصدار

مكتب سجل مدنى

محـــافظة

عنوان العقار محل القرض

رقم وتاريخ ترخيص البناء

عدد الوحدات المرخص بها

وصف العقار حاليا

عدد الوحدات المطلوب لها القرض وبيان موقعها بالعمارة

عدد الادوار المطلوب أستكمالها دور بكل دور شقة بكل شقة

حجرة بالصالة

اسم المهندس المشرف على التنفيذ

قيد رقم /

اسم المقاول

عنوانه

وان هذه البيانات بعاليه صحيحة وتحت مسئوليتى

توقيع :

قوانين الضرائب على العقارات المبنية والاعفاء منها

(أولا) القانون رقم ١٩٦١/١٢٩ بتعديل بعض أحكام القانون ١٩٥٤/٥٦ بشأن الضريبة على العقارات المبنية

مادة ١ — يستبدل بالمادة ١٢ من القانون رقم ١٩٥٤/٥٦ المشار اليه النص الآتى :

يكون سعر الضريبة كالآتى :

١ — ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية ثلاثة جنيهات ، وكذا بالنسبة الى المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن .

٢ — ١٥٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

٣ — ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات .

٤ — ٣٠٪ من القيمة الايجاريه السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفى جميع الأحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوى مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

مادة ٢ — ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به فى الاقليم الجنوبى اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ ولوزير الخزانة اصدار القرارات المنفذة له •

صدر برياسة الجمهورية فى ١٢ صفر سنة ١٣٨١ (٢٥ يوليه سنة ١٩٦١) •

(ثانيا) القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات

مادة ١ — تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى المتعلقة بها المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات •

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات •

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الايجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء •

ويسرى الاعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة الى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سابقة الذكر •

مادة ٢ — فى حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة

السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر (١) .

مادة ٣ — تسرى أسعار الضريبة المبينة فى البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المبانى وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن .

أما المبانى وأجزاؤها وملحقاتها المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين فى البند (١) من المادة المذكورة .

مادة ٤ — على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم التغيير خلالها .

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن .

ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالاخطار فى الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة .

مادة ٥ — تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام

---

(١) أنظر فى هذا الشأن الاستثناء من هذه الاعفاءآت الذى تقرر بمقتضى القانون رقم ١٩٦٨/٤٦ وتعديل شرائح الاعفاء الذى تم بمقتضى القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ فيما تقدم .

هـذا القانون وتعتبر قراراتهـا فى هذا الشأن تشريعا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ .

قـرار رقم ١ لسـنة ١٩٦١

فى شأن تفسير بعض احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنيـة

اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسـنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة .

قـــرر :

مادة ١ — يقصد بالقيمة الايجارية المنصوص عليها فى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه وبالايجار المنصوص عليه فى القـانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير الذى اتخذ أسـاسا لفرض الضريبة على العقارات المبنيـة قبل استبعاد الـ ٢٠٪ (عشرين فى المائة) مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك ، وذلك لحسـاب متوسط ايجار الحجرة فى الوحدة السكنية .

مادة ٢ — يقصد بالاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ — بالنسبة الى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية — الاعفاء من الضرائب الاضافية التى يقع عبؤها على المستأجر وذلك فى الحدود المبينة فى ذلك القانون .

مادة ٣ — تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو اكثر طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقا لهذا الوصف .

مادة ٤ — تعتبر المبانى المنشأة اصلا لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة فى هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٥ — تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى طبقا للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير .

وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية .

مادة ٦ — ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية .

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣
صادر من اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
ومعدل بقرارها التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧

مادة ١ — يحدد عدد الحجرات بالوحدة السكنية او غير السكنية على أساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الايجارية الاجمالية على الحجرات .

واذا تضمن وصف المبنى بدفاتر الحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة ايجارية خاصة كالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الايجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

(فقرة مضافة بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧) : ويشترط فى جميع الاحوال ان يكون الوصف الوارد بدفتر الحصر والتقدير مطابقا للواقع وقت اجرائه .

مادة ٢ — مع عدم الاخلال بالاحكام المنصوص عليها بالمادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يحدد الغرض الذى أنشىء من أجله المبنى طبقا للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

(ثالثا) القانون رقم ١٩٦٨/٤٦

باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون ١٩٦١/١٦٩ (٤ مكرر)

مادة ١ — استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ عن المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكنا والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتى لا يجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية •

وتحسب هذه الضريبة طبقا لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه •

مادة ٢ — يقع عبء الضريبة المنصوص عليها فى المادة السابقة على شاغلى هذه العقارات ملاكا كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها الى ملاك العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم • وعلى هؤلاء الملاك أداؤها الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الأوضاع وفى المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه •

مادة ٣ — على كل مالك لأى مبنى أو وحدة من المبانى أو الوحدات المشار اليها بالمادة ١ أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة باقرار كتابى فى خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المبانى أو الوحدات أو تعديل استعمالها لأغراض

(٤مكرر) انظر القانون ١٩٦١/١٦٩ فى ملحق الكتاب •

النشاط الخاضع لضريبة الأرباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقا للنموذج الذى يصدر به قرار من وزير الخزانة •

فاذا امتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار اليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة •

مادة ٤ — تسرى أحكام القانونين رقمى ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليهما فيما لم يرد بشأنه نص فى هذا القانون •

مادة ٥ — ينشر هـذا القانون فى الجريدة الرسـمية ، ويعمل به اعتبارا من أول يوليه سنة ١٩٦٨ •

(رابعا) القـانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦

بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقـارات المبنيـة

مادة ١ — اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمـل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمـة الايجارية الواردة فى دفاتر الحصر والتقـدير للعقـارات المبنيـة التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ •

ويعاد حساب القيمة الايجارية وفقا لما يسفر عنه التقدير العام الجديد • وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير ، وذلك اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ •

مادة ٢ — لا يترتب على التخفيض المشار اليه فى المادة السابقة زيادة الأجرة التى يؤديها المستأجر للمالك •

مادة ٣ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ولوزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه •

(خامسا) القـــانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

فى شأن اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية

مادة ١ — يعاد حساب القيمة الايجارية للعقارات المبنية المثبتـــة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد على القيمة الايجارية مخفضة طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض ايجار الأماكن أو كانت تزيد على القيمة الايجارية محددة طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن وذلك وفقا للقواعد وطبقا للاجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة (٥) •

مادة ٢ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه •

(سادسا) القـــانون رقم ٢٢١ لسنة ١٩٥٦

بتعديل بعض احكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بانشاء مجلس بلدى لمدينـــة القــاهرة

المادة الاولى — يستبدل بنص المادة ٢١ من القـــانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ النص الاتى :

---

(٥) صدر بهذه القواعد والاجراءات قرار وزير الخزانة رقم ١٩٧٢/٤٤ وقد حدد اجلا لتقديم طلبات اعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير قدره ستة اشهر من تاريخ نشره .

« مادة ٢١ — للمجلس البلدى أن يفرض فى دائرة إختصاصه الرسوم الاتيـــة :

(أ) الرسم على العقارات المبنية الذى يدفعه الملاك لغاية ٢½٪ على الاكثر من القيمة الايجارية لهذه العقارات .

(ب) الرسم الايجارى الذى يدفعه شاغلو العقارات المبنية لغاية ٤٪ على الاكثر من قيمتها الايجارية .

وعلى ملاك هذه العقارات أو المنتفعين بها تحصيل هـــذا الرسم من شاغليها وأداؤه فى مكاتب التحصيل فى المواعيد المحددة لاداء الضريبة على العقارات المبنية .

ويعفى من هذا الرسم :

١ — العقارات التى تشغلها المصـــالح الحكومية والمجلس البلـــدى لمدينة القاهرة .

٢ — المساكن التى لا تجاوز قيمتها الايجارية السنوية أربعة وعشرين جنيها بشرط ألا تزيد القيمة الايجـــارية للمساكن التى يشغلها الممول على هذا المبلغ .

٣ — العقارات المعفاة من الضريبة على العقـــارات المبنية بمقتضى البنود أ ، ب ، جـ ، د ، هـ ، ز ، ح من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية » .

وقد صدر بناء على هذا التعديل قرار الهيئة الادارية لبلدية القاهرة بفرض رسم بلدى على المباني الواقعة فى مدينة القاهرة بتاريخ ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٦ وهذا نصه :

بعد الاطلاع على المادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بانشاء المجلس البلدى لمدينة القاهرة والقوانين المعدلة له :

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلـــدى لمدينـــه القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢٧ من يوليه سنة ١٩٥٤ برفع نسبة الرسم الاضافى على العقارات المبنية من ١½٪ الى ٢٪ .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصـــادر فى ٢٢ ســـبتمبر سنة ١٩٥٤

بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر بجلستها المنعقدة فى ٢١ من فبراير سنة ١٩٥٦ برفع نسبة الرسم المشار اليه من ٢٪ الى ٢½٪ .

وعلى قرار مجلس الوزراء الصادر فى ٢٢ من فبراير سنة ١٩٥٦ بالتصديق على قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة المشار اليه .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة :

قــرر :

مادة ١ — يؤدى ملاك العقارات المبنية لمدينة القاهرة رسما مضافا الى ضريبة العقارات المبنية قدره ٢½٪ من القيمة الايجارية لتلك العقارات ويحصل معها .

مادة ٢ — يلغى قرار الهيئة الادارية التى حلت محل المجلس البلدى لمدينة القاهرة الصادر فى ٢٧ من يوليه سنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٣ — ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ويعمل به من أول يوليو سنة ١٩٥٦ .

(نشر بعدد الوقائع المصرية الصادر فى ٢٧ أبريل سنة ١٩٥٦) .

وقد صدر قرار بلدية القاهرة فى ٨ مارس ١٩٥٦ بفرض رسم على شاغلى العقارات المبنية قدره ٢٪ من القيمة الايجارية . وهذا نصه :

مادة ١ — يفرض على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص المجلس البلدي لمدينة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الايجارية لهذه المبانى اذا جاوزت ٢٤ جنيها فى السنة .

مادة ٢ — على المالك أن يبلغ البلدية بكتاب موصى عليه عن خلو اى جزء من ملكه بمجرد خلوه مع ذكر اسم شاغله السابق ، كما يجب عليه

ابلاغها عند شغله مع ذكر اسم الشاغل الجديد . ويكون لمندوب البلـدية حق دخول المبنى فى أى وقت للتأكد من خلوه من أى أثاث أو متاع أو بضاعة .

وفى حالة عدم سماح المالك لمندوب البلـدية بالدخول يعتبـر المبنى مشغولا ويلزم المالك بأداء الرسم .

مادة ٣ — يقوم شاغل المكان سواء كان مستأجرا أو مالكا — بأداء الرسم مقدما الى البلدية عن ستة أشهر كاملة خلال شهرى يناير ويوليـه من كل سنة .

ولا يلزم بأداء الرسم عن أية من الفترتين من ترك مكانا أدى عنه الرسم وشغل مكانا آخرا حتى ولو زادت القيمة الايجارية للمكان الجديد عن المكان السابق . وفى هذه الحالة عليه ابلاغ البلدية بذلك بكتاب موصى عليه وأن يقوم باثبات سبق أدائه الرسم عند الطلب . أما من يشغل مبنى لاول مرة فيؤدى الرسم عن باقى الفترة ابتداء من أول الشهر الذى يشغله .

مادة ٤ — يكون التظلم من تحصيل هذا الرسم الى المدير العام لبلدية القاهرة فى خلال ثلاثين يوما من تاريخ تكليفه بأداء الرسم . وتفصل فى هذه التظلمات لجنة تشكل بقرار من المجلس البلدى وتكون قراراتها نهائية .

مادة ٥ — يؤدى الرسم الى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى دائرتها العقار بموجب ايصال ويجوز للبلدية أن تحدد أماكن أخرى للتحصيل .

مادة ٦ — يكون تحصيل هذا الرسم عند عدم أدائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الادارى .

مادة ٧ — تقدر القيمة الايجارية للمبانى وفقا لعقود الايجار اذا ثبتت جديتها متى قدمها شاغل المبنى خلال شهر ديسمبر من كل سنة ، والا اتخذت القيمة الايجارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنيـة أساسا للتقدير . على أنه بالنسبة الى الرسم المستحق عن المدة الباقية من سنة ١٩٥٦ تتخذ أساسا للتقدير القيمـة الايجـارية التى ربطت على أساسها الضريبة على العقارات المبنية .

مادة ٨ — على المدير العام لبلدية القاهرة تنفيذ هذا القرار ويعمل به من أول الشهر التالى لتاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

(نشر بالوقائع المصرية عدد ٢٠ فى ٨ مارس سنة ١٩٥٦) .

(سابعا) النصوص المتعلقة برسم النظافة

(١) قانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧

فى شأن النظافة العامة (٦)

باسم الأمة :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ — يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المخلفات أو المياه القذرة فى غير أماكنها التى يحددها المجلس المحلى .

مادة ٢ — على شاغلى العقارات المبنية وأصحاب ومديرى المحال العامة والملاهى والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة أو ما يماثلها ، حفظ القمامة والقاذورات والمتخلفات بجميع أنواعها فى أوعية خاصة وتفريغها طبقا للشروط والمواصفات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم حيازة الأوعية المشار اليها يقوم المجلس المحلى باعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الادارى .

وفى حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المتخلفات متصلة بمواسير لتجميعها فى حجرة أو حجرات معدة لذلك ، يجب أن تتوافر فى هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التى يحددها المجلس المحلى .

---

(٦) الجريدة الرسمية فى ٣١ اغسطس سنة ١٩٦٧ — العدد ٢٢ .

وعلى حائزى الأراضى الفضاء ، سواء كانت مسورة أو غير مسورة ، ازالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات ، والمحافظة على نظافتها •

مادة ٣ — يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها ، كذلك فى نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطاير ، الشروط والمواصفات والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون •

مادة ٤ — يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية :

(أ) الاستحمام أو غسل الأدوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها فى المسقيات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة الا فى الأماكن المخصصة لذلك •

(ب) قضاء الحاجة فى غير الأماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه •

(ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات الا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض •

(د) مرور قطيع من الماشية أو الحيوانات فى غير الطرق والشوارع التى يحددها المجلس المحلى ، ويعتبر قطيعا ما زاد عدده على ثلاثة •

مادة ٥ — يجب على أصحاب العقارات المبنية فى الأماكن التى لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقا للاشتراطات التى تحددها اللائحة التنفيذية وفى الأماكن التى توافق عليها الجهة المختصة • ولتلك الجهة فى حالة المخالفة تصحيح أو انشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقا للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية •

وعلى أصحاب الأماكن التى توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور امتلائهـا وذلك فى الأوقات التى يحددها المجلس المحلى • وللمجلس المحلى من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهـذا الاجراء على نفقة المـالك ، وتحصل المصـاريف بالطريق الادارى •

وفى جميع الأحوال يجب أن تتوافر فى عملية النزح ونقل المخلفات وتفريغها وفى القائمين بها الاشتراطات التى يصدر بها قرار من المجلس المحلى •

مادة ٦ — لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات الا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلى وفقا للشروط والقواعد التى يصدر بها قرار من المجلس •

مادة ٧ — على كل مالك لأرض فضاء أو خربة يرى المجلس المحلى أن فى وجودها بدون تسوير ضررا بالصحة أو اخلالا بمظهر المدينة أو القرية أو نظافتها أو روائها ، أن يقوم بتسويرها فى الميعاد الذى يحدده وفقا للشروط والأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية • فاذا تراخى المالك فى القيام بالتسوير فى الميعاد المحدد رغم اعلانه جاز للمجـلس المحلى أن يقوم بتسويرها على نفقة المـالك وأن يجرى تحصيل هـذه النفقات بالطريق الادارى •

مادة ٨ — يجوز للمجالس المحلية فرض رسم اجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢٪ من القيمـة الايجـارية ، وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة •

وينشأ فى كل مجلس محلى يفرض فيه هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمـادات التى تدرج فى ميزانيـة المجلس للصرف منها على أعمال النظافة •

مادة ٩ — مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون آخر يعاقب مرتكب أية مخالفة لأحكام هـذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تقل عن مائة قرش ولا تزيد على خمسة جنيهات •

وللمجلس المحلى أن يكلف المخالف بازالة أسباب المخالفة فى المدة التى يحددها له ، والا قام المجلس بالازالة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الادارى •

ويجوز التصالح فى الجرائم التى تقع بالمخـالفة لأحكام المادتين الأولى والرابعة ، وتنقضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع مبلغ خمسة وعشرين قرشا بالنسبة للمارة وخمسين قرشـا بالنسبة لغيرهم من المخالفين وذلك خلال ٤٨ ساعة من وقت تحرير محضر المخالفة •

مادة ١٠ — تسرى أحكام هذا القانون فى المدن كما تسرى فى القرى التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص • ولا يكون هذا القرار نافذا الا بعد مضى ثلاثين يوما من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية •

مادة ١١ — يلغى القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتسوير الأراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها ، والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٣ فى شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما اليها وتنظيم عملية جمع القمامة والقوانين المعدلة لهما كما يلغى كل نص مخالف لأحكام هذا القانون •

مادة ١٢ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، ولوزير الاسـكان والمرافق اصـدار اللوائح الـلازمة لتنفيذه •

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها •

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٣ جمادى الأولى سنة ١٣٨٧ (٢٩ أغسطس سنة ١٩٦٧) •

(٢) قرار محافظ القاهرة رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٨

بشأن فرض رسم يؤديه شاغلو العقارات المبنية بواقع ٢٪

يخصص لشئون النظافة العامة (٧)

محافظ القاهرة

بعد الاطلاع على القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار قانون نظام الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ولائحته التنفيذية .

وعلى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ولائحته التنفيذية .

وعلى قرارى مجلس المحافظة رقمى ٢٣ و ٧٣ لسنة ١٩٦٨ فى شأن تطبيق القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ المشار اليه :

قــــــرر :

مادة ١ — يفرض على شاغلى المبانى الواقعة فى حدود اختصاص مجلس محافظة القاهرة رسم بلدى قدره ٢٪ من القيمة الايجارية الاجمالية لهذه المبانى المتخذة اساسا لربط الضريبة العقارية وذلك ابتداء من أول يوليه سنة ١٩٦٨ .

أما بالنسبة للمبانى المستجدة فيستحق الرسم المشار اليه من التاريخ الذى يستحق فيه ربط العقار بضريبة المبانى المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

مادة ٢ — يعفى من الرسم المشار اليه فى المادة السابقة شاغلو العقارات الآتية :

(أ) العقارات التى تشغلها الدولة والهيئات والمؤسسات العامة ووحدات الادارة المحلية وما يتبعها من مرافق عامة . ويخرج من نطاق الاعفاء شركات القطاع العام والوحدات الاقتصادية التابعة لها .

---

(٧) الوقائع المصرية فى ٦ ابريل سنة ١٩٦٨ — العدد ٧٥ .

(ب) اماكن العبـــادة .

(ج) الدور التى تشغلها السفارات والمفوضيات والقنصليات بشرط المعاملة بالمثل .

(د) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لتلك الاراضى بدون أجر .

(هـ) المبـــانى الملحقة بالجبانات بشرط عـــدم استعمالها للســـكن المستمر .

مادة ٣ — ينشأ صندوق النظـــافة تودع فيه حصـــيلة هـــذا الرسم وتخصص مع الاعتمادات الاخرى المنصوص عليها فى المادة الثامنة من القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ لشئون النظافة العامة فى نطاق المحافظة .

مادة ٤ — يجوز لصاحب الشأن التظلم من قرار فرض الرسم المشار اليه فى المادة الاولى خلال شهر ديسمبر من كل عام ليعاد تقديره على أساس القيمة الايجارية الواردة فى عقود الايجار متى ثبتت جديتها .

ويفصل فى هذه التظلمات مجلس المراجعة المشكل وفقا للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ويسرى التقدير الجديد اعتبارا من أول يناير التالى .

مادة ٥ — يؤدى الرسم شهريا لمالك العقار وعلى مالك العقـــار أو المنتفع به أن يؤدى الرسم مقدما مع قسطى الضريبة على العقارات المبنية خلال الخمسة عشر يوما الاولى من يناير والخمسة عشر يومـــا الاولى من يوليو من كل عام .

مادة ٦ — يؤدى الرسم الى مأموريات العوائد ومكاتب التحصيل التابعة لها الكائن فى حدود دائرتها العقار بموجب ايصال ويكون تحصيله عند عدم ادائه فى المواعيد المحددة بطريق الحجز الادارى .

مادة ٧ — يرفع الرسم فى حالة خلو المكان من السكن اذا قدم المالك أو المنتفع طلبا مصحوبا بالمستندات المثبتة للخلو . ويكون رفع الرسم من تاريخ تقديم الطلب . وفى حالة عدم السماح بدخول مندوب المحافظة للمعاينة يعتبر المبنى مشغولا ولا يرفع الرسم . ويتم رفع الرسم عن شهور الخلو الكاملة .

مادة ٨ — ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من اول يوليو سنة ١٩٦٨ .

تحريرا فى ٢٧ ذى الحجة سنة ١٣٨٧ (٢٦ مارس سنة ١٩٦٨) .

(ثامنا) أحكـام القـانون رقم ١٩٨١/١٥٧

المتعلقة بالضريبة على تأجير الوحدات السكنية المفروشة

مادة ٢٠ ــ تسرى الضريبة على الأرباح الناتجة من تأجير أكثر من وحدة سكنية مفروشة أو وحدة سكنية مفروشة أو جزء منها ، سواء كانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر مما يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجـارية على أساس قيمـة الايجار الفعلى مفروشا مخصوما منه خمسون فى المائة مقابل جميـع التكاليف المنصوص عليها فى المادة ٢٤ من هذا القانون .

وفى جميع الأحوال لا يجوز أن تقل قيمة الايجار المتخـذ أساسا لربط الضريبة بالتطبيق لحكم الفقرة السابقة عما يأتى :

١ ــ عشرة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ .

٢ ــ سبعة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ أول يناير ١٩٤٤ وقبل ٥ نوفمبر ١٩٦١ .

٣ ــ خمسة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٥ نوفمبر ١٩٦١ وقبل ٦ أكتوبر ١٩٧٣ .

٤ ــ ثلاثة أمثال القيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية بالنسبة الى الأماكن المنشأة منذ ٦ من أكتـوبر ١٩٧٣ .

وتربط الضريبة على أساس الأرباح الفعلية ايرادا ومصروفا بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة فى عقارات تقع خارج كردون المدينة .

وفى جميع الأحوال تخفض الضريبة المستحقة الى النصف بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة المؤجرة للجامعات والمعاهد ودور العلم لسكنى الطلاب وفقا للأوضاع والاجراءات التى حددتها اللائحة التنفيذية .

وفى تطبيق أحكام هذه المادة يعتبر الممول وزوجه وأولاده القصر فى حكم الممول الواحد عند ربط الضريبة باسمه ما لم يثبت أن الحق فى تأجير الوحدة قد آل الى الزوجة أو الأولاد القصر عن غير طريق الزوج أو الوالد بحسب الأحوال .

وعلى المؤجر ، سواء كان مالكا أو مستأجرا ، أن يبلغ مأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لعقد الايجار ببيان عن الوحدات المؤجرة مفروشة والقيمة الايجارية لكل منها المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية ، وعليه عند انتهاء عقد الايجار أن يخطر مصلحة الضرائب بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء العقد .

وعلى مالك العقار أو المسئول عن ادارته أن يخطر عن الوحدات المفروشة الموجودة فى العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك فى ذات المواعيد المحددة فى الفقرة السابقة .

ويتم التبليغ والأخطار وتحصيل هذه الضريبة وفقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

المادة ١٦ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨١/١٥٧ بشأن الضرائب على الدخل

مادة ١٦ — على كل من يؤجر وحدة سكنية مفروشة واحدة أو جزءا منها سواء أكانت معدة للسكن أو لمزاولة نشاط تجارى أو صناعى أو أى نشاط آخر يخضع للضريبة على أرباح المهن غير التجارية ، وسواء كان المؤجر مالكا أو مستاجرا ، أن يرسل الى مأمورية الضرائب المختصة خلال الخمسة عشر يوما التالية لتاريخ التأجير بيانا بالوحدات المفروشة الخاصة به وبزوجه وبأولاده القصر ، وبقيمة الايجار الفعلى المؤجرة به ، وبالقيمة الايجارية المتخذة أساسا لربط الضريبة على العقارات المبنية عليها ، وذلك على النموذج رقم ٣٩ ضرائب المرفق أو على ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وعلى مالك العقار أو المسئول عن ادارته أن يخطر المأمورية المختصة عن الوحدات المفروشة الموجودة فى العقار المملوك له ولو لم يكن مؤجرا لها بوصفها مفروشة ، وذلك فى ذات المواعيد السالف ذكرها على النموذج رقم ٣٩ مكرر ضرائب أو على أية ورقة شاملة للبيانات الواردة به .

وتتولى مصلحة وثائق السفر والهجرة والجنسية موافاة الادارة العامة لضرائب المحافظة التى يقع بدائرتها العقار صورة من اخطار الايواء الذى يقدم لها عن تأجير الوحدات المفروشة للاجانب ، وذلك خلال أسبوع من تاريخ اخطارها بذلك .

ويتعين على مؤجر الوحدة المفروشة عند انتهاء عقد الايجار أن يخطر المأمورية المختصة بذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انتهاء مدة الاجارة .

وعلى المؤجر أن يقدم أو يرسل بالبريد الموصى عليه بعلم الوصول لمأمورية الضرائب المختصة خلال الشهور من أول يناير الى آخر مارس من كل عام اقرارا مفصلا بالضريبة المستحقة عليه وفقا لقيمة الايجار الفعلى المؤجرة به الوحدة السكنية المفروشة أو القيمة الايجارية المقررة بالفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون أيهما أكبر ، وذلك عن السنة السابقة ، وسداد الضريبة المستحقة فى ذات الميعاد .

واذا كانت الوحدات السكنية المفروشة مؤجرة للجامعات أو المعاهد أو دور التعليم لسكنى الطلاب يرفق مع الاقرار الذى يقدمه المؤجر بالتطبيق لحكم الفقرة السابقة شهادة معتمدة من الجهة الرسمية المختصة . وفى هذه الحالة تخفض الضريبة المستحقة الى النصف .

(٣) كتاب دورى رقم ٩٦ لسنة ١٩٧٧

من الادارة العامة للايرادات بمحافظة القاهرة

صدر القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذى نشر بالعدد ٣٦ فى ٨ سبتمبر ١٩٧٧ .

ونصت المادة ٨٨ منه على أن يعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

وقد تضمن القانون المذكور المادتين الآتيتين فى الباب الثالث فى شأن تقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية .

أولا : نصت المادة ٦٦ على أنه « مع عدم الاخلال بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء والقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة والقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ باستثناء بعض الأماكن من الاعفاءات الضريبية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

« يعفى شاغلو المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها على ثلاثة جنيهات ولم يجاوز خمسة جنيهات .

« كما يعفى أصحاب العقارات التى أنشئت قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ من ضرائب الدفاع والأمن القومى » .

كما نصت المادة (٦٣) فى فقرتها الأولى على أن : « تسرى

الاعفاءات المقررة بالمادة السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ على المساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ ، وعلى لجان تقدير الايجارات والمحكمة المختصة مراعاة ذلك عند تقدير الأجرة وفقا لأحكام هذا القانون » •

ويقتضي تطبيق النصين المشار اليهما :

١ — رفع ضريبتى الدفاع والأمن القومى عن الأملاك وأجزاء الأملاك التى أنشئت قبل أول يناير ١٩٤٤ التى لا تتجاوز القيمة الايجارية الشهرية للحجرة بها ثلاثة جنيهات وذلك لأن الأملاك وأجزاء الأملاك التى تزيد فيها القيمة الايجارية الشهرية للحجرة على ثلاثة جنيهات ومنشأة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤ يقع عبء الضريبتين المذكورتين على المستأجر (٩) ولم يقرر النص اعفاء المستأجرين منها بل قصر الاعفاء على أصحاب هذه العقارات ويسرى الاعفاء المشار اليه على جميع العقارات وأجزاء المساكن أيا كان الغرض المنشأة من أجله وأيا كان طريقة استعمالها •

٢ — المباني السكنية التى خضعت للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ :

(أ) يعفى شاغلوها من أداء الضرائب الاضافية المضافة للقيمة الايجارية طبقا لأحكام القانون المذكور اذا كانت القيمة الايجارية الشهرية للحجرة بها تزيد على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات وهذا الاعفاء لا يشمل رسم النظافة (١٠) •

---

(٩) يلاحظ أن القانون ٢٧٧ /١٩٥٦ جعل هذه الضريبة على المستأجر بالنسبة للاملاك التى انشئت قبل ١/١/١٩٤٤ دون تفرقة بين متوسط أجر الغرفة فى الوحدة وما اذا كان يجاوز ٣ جنيهات أم لا •

(١٠) هذا الاعفاء لا يصح ان يشمل بالاضافة الى رسم النظافة ضريبتى الدفاع الثانية والامن القومى ، لانهما مفروضتان بعد صدور القانون ٦٩/١٩٦١ ولا يشملهما الاعفاء المقرر به ، وقد الزم بهما شاغلو المساكن =

(ب) يعفى شاغلو هذه المساكن من الضريبة الأصلية المضافة طبقا للقانون المشار اليه اذا زادت القيمة الايجارية الشهرية للحجرة على خمسة جنيهات ولم تتجاوز ثمانية جنيهات •

٣ — على لجان تقدير الايجار مراعاة ما جاء بالفقرتين أ ، ب من البند (٢) عند قيامها بتحديد القيمة الايجارية للمساكن المشغولة لأول مرة بعد ١٨/٨/١٩٦٩ الى ٨/٩/١٩٧٧ والتي سيستمر العمل بها الى أن يتم تحديد ايجاراتها لوقوعها فى النطاق الزمنى للقانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ المشار اليه •

٤ — الأحكام الواردة بالبندين (٢) ، (٣) لا تنطبق على الأماكن غير السكنية أو السكنية المستعملة فى أغراض غير سكنية • فهذه لا تتمتع بالاعفاءات الواردة بالنص •

٥ — تسرى الاعفاءات الواردة بالبنود السابقة اعتبارا من أول يناير ١٩٧٧ وتعمل قرارات الرفع اللازمة •

٦ — أما الأملاك المنشأة بعد أول يناير ١٩٤٤ الى ١٨/٨/١٩٦٩ فهى لازالت محل بحث وسنوافيكم بما يتم بشأنها فى حينه •

٧ — تقدم طلبات الاعفاءات على ورق مدموغ للمأمورية وتسجل بسجل خاص على أن يرفق بطلبات الاعفاء للأملاك قبل سنة ١٩٤٤ كشف رسمى يدل على ذلك • أما طلبات الأملاك المقدرة طبقا للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فتقدم طلبات عن الأملاك المربوطة سنة ١٩٧٠ فقط

= التى يقل متوسط الغرفة فيها عن ٣ جنيهات ، ولم ينص القانون ٤٩/١٩٧٧ على اعفاء هؤلاء الاخيرين من هاتين الضريبتين ولا يعقل أن يكون قصد إعفاء من يزيد متوسط أجرته عن ٣ جنيهات منهما وعدم اعفاء من يقل متوسط اجرته عن ٣ جنيهات .

أى المقامة قبل ٣١/١٢/١٩٦٩ على أن يرفق بها شهادة من ادارة الغاز والكهرباء لاثبات تاريخ دخول أول عداد كهرباء للتأكد من اتمامها بعد ١٨/٨/١٩٦٩ أما بعد ربط سنة ١٩٧٠ فيمكن للمأمورية تطبيق القانون بدون تقديم طلبات •

ثانيا : نصت الفقرة الثانية من المادة (٦٧) على أنه : « بالنسبة للمساكن المنشأة أو المشغولة لأول مرة من تاريخ العمل بهذا القانون يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب العقارية الأصلية والاضافية اذا لم يجاوز الايجار الشهرى للغرفة الواحدة فيها ثمانية جنيهات شهريا فيعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضرائب الأصلية دون الضرائب الاضافية » •

وينطبق هذا النص بالشروط الآتية :

١ — أن يكون المكان سكنا ومستعملا فى أغراض السكن •

٢ — أن يكون منشأة أو مشغولا لأول مرة منذ ٩/٩/١٩٧٧ •

٣ — يعفى الشاغل من الضرائب الأصلية والاضافية المضافة للقيمة الايجارية اذا لم يجاوز متوسط الايجار الشهرى للغرفة الواحدة ثمانية جنيهات وهذا الاعفاء لا يشمل رسم النظافة •

٤ — يعفى شاغلو هذه المساكن من أداء الضريبة الأصلية بدون الضرائب الاضافية اذا زاد المتوسط الشهرى للحجرة على ثمانية جنيهات ولم يجاوز عشرة جنيهات •

ثالثا : يقصد بعبارة « المنشأة » تلك التى تم بناؤها وأصبحت صالحة للسكن كما يقصد بعبارة « المشغولة لأول مرة » تلك التى شغلت فعلا ولو لم تكن قد تمت •

رابعا : تنص المادة (١٤) من القانون سالف الذكر على أن : « تقدر

أجرة المبنى المرخص فى اقامته من تاريخ العمل بالقـــانون المذكور على الأسس الآتية :

(أ) صافى عائد استثمار العقـــار بواقع ٧٪ من قيمـــة الأرض والمبانى •

(ب) مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة بواقع ٣٪ من قيمة المبانى ••• الخ •

ولما كان تحديد القيمة الايجارية بالنسب الجديدة لا ينطبق الا على العقارات وأجزاء العقارات التى يرخص فى اقامتها من ٩/٩/١٩٧٧ — لذا يلاحظ تقدير القيمة الايجارية للعقارات التى بدىء فى انشائها قبل التاريخ المذكور بالنسب التى كان يتضمنها القـــانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ وهى ٥٪ من قيمة الأرض والمبانى مع اضافة ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصـــيانة والادارة ولو تمت فعلا بعد العمل بالقانون المذكورة •

خامسا : تنشر هذه التعليمات على جميع العاملين وأعضاء لجـــان الايجارات لمراعاة تنفيذها بكل دقة واستصدار قرارات التقدير وتحرير تسويات الربط اللازمة على ضوء ما جاء بها •

كتاب دورى رقم (٦٣) لسنة ١٩٨٦

بشأن : التعليمات التنفيـذية لكتـاب دورى مصلحة الضرائب العقارية رقم (٧) لسنة ١٩٨٦ بشأن الرسم البلـدى ورسم الشاغلين فى ضـوء فتوى الجمعيـة العموميـة لقسمي الفتوي والتشريع بمجلس الـدولة الصادرة بتاريخ ١٦/٤/١٩٨٦

بالاشارة إلى فتوى الجمعيـة العمومية لقسمي الفتوي والتشريع بمجلس الـدولة بجلستها المنعقـدة فى ١٦/٤/١٩٨٦ والتى انتهت الى الغاء الرسم البلدى المقرر على ملاك العقـارات المبنية بالقـانون رقم ١٤٥/١٩٤٩ اعتبـارا من تاريخ العمـل بالقـانون رقم ١٢٤/١٩٦٠ واستحقاق رسم الشاغلين وفقا لقانون الحـكم المحلى تبعا لاستحقاق الضريبة العقـارية والاعفاء منه فى حالات الاعفـاء من الضريبة على العقارات المبنية (م ٥٢/٢ من القانون رقم ٤٣/١٩٧٩ باصدار قانون الحكم المحلى) •

وايماء الى كتاب دورى الادارة العامة للايرادات بالمحافظة بتنفيذ دورى المصلحة رقم (٧) لسنة ١٩٨٦ بتنفيذ أحكام الفتوى المشار اليها وعدم العمل بالكتب الدورية السابقة التي تتعارض مع أحكامها •

وبالاطلاع على أحكام القوانين ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبـة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، والقانون ٤٦/١٩٦٨ بتحصيل الضريبة استثناء من القانون ١٦٩/١٩٦١ ، والقانون رقم ٤٩/١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر •

يراعى ما يلى :

١ — استصدار قرارات رفع مقابلة لجميع قرارات الاضافة السابق صدورها عن الرسمين وبنفس المبالغ الواردة بدءا من ١/١/١٩٨٠ حتى ٣١/١٢/١٩٨٦ « بزيادة سنة ١٩٨٦ » والاستبعاد من ١/١/١٩٨٧

٢ — وبخصوص الرسم البلدى ورسم الشاغلين المفروض على بعض العقارات طبقا للقواعد الجارى عليها العمل وقبل صدور قرارات الاضافة المشار اليها فى البند السابق • وتنفيذا لفتوى الجمعية العمومية بعدم استحقاق هذا الرسم منذ العمل بالقانون رقم ١٢٤/١٩٦٠ واعمالا لقواعد التقادم يكتفى باستصدار قرارات رفع عنها عن المدة من ١/١/١٩٨٣ وحتى ٣١/١٢/١٩٨٦ مع مراعاة ربط كل سنة على حدة وليس سنة ٨٦ × المدة مع الاستبعاد من ١/١/١٩٨٧ • وذلك فى حالة ربط الأملاك المشار اليها قبل هذا التاريخ وعلى أن يبدأ الرفع من تاريخ ربط هذه الأملاك اذا كان لاحقا له • وعلى الممول المتضرر من حالة عدم الرفع عن الفترة السابقة على ١/١/١٩٨٣ التقدم بشكوى يتم تحقيقها والفصل فيها طبقا لأحكام القانون •

٣ — تراجع قرارات الاضافة الصادرة عن المستجدات بدءا من سنة ١٩٨٥ لاتخاذ اللازم نحو رفع المفردات الخاصة بالرسمين البلدى والشاغلين الواردة بهذه القرارات بالمخالفة لما انتهت اليه الجمعية العمومية بدءا من تاريخ الربط مع الاستبعاد من ١/١/١٩٨٧ •

٤ — يراعى عند اجراء التسويات وعمل قرارات الاضافة من الآن فصاعدا عدم اضافة الرسم البلدى لالغائه منذ تاريخ العمل بالقانون ١٢٤/١٩٦٠ •

واضافة الرسم الايجارى على الشاغلين فى الأحوال الآتية :

(أ) المبانى غير السكنية والمبانى السكنية من المستوى الفاخر

والمفروشة والفنادق والبنسيونات والوحدات السكنية الداخلة فى الشريحتين الأولى والثانية اذا كانت مستعملة فى وجه من أوجه النشاط الخاضع لأى من الضريبتين الأرباح التجارية والصناعية أو أرباح المهن الحرة « قانون ١٩٦٨/٤٦ » ويستحق الرسم فى الحالات المذكورة أيا كان تاريخ انشاء المبنى •

(ب) وبخصوص الوحدات السكنية المستعملة فى السكن يختلف الوضع بالنسبة لاستحقاق الرسم عليها حسب تاريخ انشائها كالآتى :

— المساكن المنشأة حتى ١٩٦٩/٨/١٨ بفرض الرسم اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للوحدة بها عن ٥ جنيه •

— المساكن المنشأة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ وحتى ١٩٧٩/٩/٨ بفرض الرسم اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للوحدة بها عن ٨ جنيه •

— المساكن المنشأة بدءا من ١٩٧٧/٩/٩ — بفرض الرسم اذا زاد متوسط الايجار الشهرى للوحدة بها عن ١٠ جنية • وذلك من أول يناير التالى لتاريخ انشائها حتى ١٩٨١/١٢/٣١ حيث تعفى بعد ذلك وبدءا من ١٩٨٢/١/١ طبقا لأحكام القانون ١٩٨١/١٣٦ •

— يراعى تحرير قرارات اضافة عن رسم الشاغلين للأملاك المربوطة بالضريبة العقارية من واقع دفتر جرد بسنة ١٩٨١ وحصرها • والغير مربوطة بالرسم المذكور حسب القواعد السابقة والجارى عليها العمل بعد استخراجها من استمارة ٣٦ ايرادات وذلك عن المدة من ١٩٨١/١/١ حتى ١٩٨٦/١٢/٣١ مع التعديل فى الربط السنوى •

على جميع السادة العاملين وخاصة الباحثين والأعضاء الماليين بلجان الايجارات وأعضاء التسويات مراعاة تنفيذ هذه التعليمات بكل دقة • والعرض عند وجود أية معوقات أو استفسارات •

تحريرا فى ١٩٨٦/٧/٥

المدير العام للايرادات

محمود عبد المنعم

بيـان اهم الرمـوز

جـ ١	الجـزء الاول
ط ٥	الطبعة الخامسة
ص ٢١٢	صفحة ٢١٢
المجموعة ٢٢ — ١٠١ — ٦٠	المجموعة الرسمية للمحاكم الوطنية المصرية ، السنة الثانية والعشرون الصفحة ١٠١ رقم ٦٠
المحاماة ٧ — ٣٤ — ١٨	مجلة المحاماة التى تصدرها نقابة المحامين فى مصر وترتيب الارقام كالسابق
التشريع والقضاء ١ — ١٦٥ — ٩٨	مجلة التشريع والقضاء التى كانت تنشرها دار النشر للجامعات المصرية وترتيب الارقام كالسابق
مجموعة القواعد القانونية ١ — ٢٨٤ — ١٥١	مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض المصرية فى دائرتهـا المدنيـة لواضعها محمود أحمد عمر ، الجزء الاول الصفحة ٢٨٤ رقم ١٥١
فهرس أحكام النقض فى ٢٥ عاما جـ ١ ص ٢٢٣ رقم ١٥٠	فهرس أحكام النقض المدنى من سنة ١٩٣١ الى سنة ١٩٥٥ المجلد الاول الصفحة ٢٢٣ الرقم ١٥٠
مجموعة احكام النقض ١٤ — ٣٢ — ٣	مجموعة الاحكام الصـادرة من الدائرة المدنية بمحكمة النقض المصرية التى يصدرها المكتب الفنى بالمحكمة المذكورة السنة الرابعة عشرة صفحة ٣٢ رقم ٣
الغازيت ١ — ٢٣٠ — ٢١٠	Gazette des Ttibunaux Mixtes d'Eqypte وترتيب الارقام كالسابق

(٢٠ ص ١٦٧)	مجلة التشريع والقضاء المختلطة Bulletin de Législation et de Jurisprudence égyptiennes السنة العشرون ص ١٦٧
مجموعة احكام مجلس الدولة	مجموعة يصدرها المكتب الفنى بمجلس الدولة متضمنة احكام محكمة القضاء الادارى وترتيب الارقام كالسابق
مجموعة المحكمة الادارية العليا	مجموعة يصدرها المكتب آنف الذكر متضمنة أحكام المحكمة الادارية العليا وترتيب الارقام كالسابق
دالوز ١٨٧٥ — ١ — ١٥٧	مجلة دالوز الدورية Dalloz périodique سنة ١٨٧٥ القسم الاول ص ١٥٧
سيرى ١٨٨٩ — ٢ — ٤٦	مجلة سيرى الدورية Sirey périodique سنة ١٨٨٩ القسم الثانى ص ٤٦
مجلة القضاة	مجلة نادى القضاة تصدر بواقع عددين كل سنة أولهما يحمل تاريخ يناير — يونيه والاخر يحمل تاريخ يوليه — ديسمبر والارقام تشير الى رقم الصفحة ثم رقم المبدأ فى الصفحة
مجموعة أحكام القيم	مجموعة تضم أحكام محكمة القيم واحكام محكمة القيم العليا وترتيب الارقام كالسابق

المراجـــع

(اولا) بعض المراجع في قوانين ايجـــار الاماكن

احمد أبو الوفا — التعليق على النصوص الاجرائية فى قانون ايجار الاماكن الطبعـــة الاولى سنة ١٩٧٨ والطبعة الثانية سنة ١٩٨٣

اسماعيل ابراهيم غنانى — ضرائب الشقق المفروشة سنة ١٩٧٧

السيد احمد الجبلاوى — شرح قانون ايجار العقار ، بغداد

انور العمروسى — شرح قانون ايجـــار الاماكن المعدل ، الطبعـــة الثالثة ١٩٧٦/١٩٧٧

برهام محمد عطا الله — الوسيط فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٨٤

سليمان مرقص — شرح قانون ايجار الاماكن الطبعات الثمـــانى السابقة من سنة ١٩٥٠ الى سنة ١٩٨٣

« « — التشريع المصرى الجديد لتنظيم ايجار الاماكن (القانون ٥٢/١٩٦٩) فى مجلة معهد البحوث والدراسات العربية (جامعة الدول العربية) المجلد الثانى سنة ١٩٧٠ .

« « — التعديلات المســـتحدثة فى قوانين الاســـكان بالقانون رقم ١٣٦/١٩٨١ ، فى مجلة القـــانون والاقتصاد (كلية حقوق جامعة القاهرة) فى العدد الخاص بالعيد المئوى لكلية الحقـــوق سنة ١٩٨٣ .

عبد الحميد سليمان — قانون ايجار الاماكن ، الطبعة الثانية ســـنة ١٩٨٢ .

عبد الحميد عمران — التعليق على نصوص قانون ايجار الاماكن فى أسباب الاخلاء سنة ١٩٨٢

عبد الرحمن العلام — تعليقات على قانون ايجار العقار ، بغداد

عبد الرزاق السنهورى — الوسيط جـ ٦ المجلد الثانى سنة ١٩٦٤

عبد الناصر توفيق العطار	شرح احكام الايجار فى القانون المدنى وقانون ايجار الاماكن الطبعة الاولى سنة ١٩٧٠ والثانية سنة ١٩٨٢
« « «	تمليك الشقق والطبقات سنة ١٩٧٧
فاضل حبشى	الإمتداد القانونى لعقود الايجار فى القانونين المصرى والفرنسى ، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ١٩٧٠
فهمى محمود الخولى	اجرة الاماكن وكيفية تحديدها وطرق الوفاء بها سنة ١٩٦٦
فوزى فهيم تادرس وأثينى ناشد مينا	دليل المالك والمستأجر فى قوانين تحديد ايجار الاماكن سنة ١٩٧٠
كامل الشيخ جاسم	احكام ايجار العقار وفقا للقوانين الخاصة ، كربلاء ، العراق
كامل السامرائى	قانون مراقبة ايجار العقار واحكام محكمة التمييز ، بغداد
كامل محمد بدوى	المرجع فى قانون ايجار الاماكن سنة ١٩٦٣
محمد عبد الرحيم غنير	قانون الإسكان الجديد سنة ١٩٧٧
محمد عبد المجيد مرعى	شرح القانون الجديد لايجار الاماكن الخالية والمفروشة وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر سنة ١٩٧٨ والموجز فى أحدث المبادىء وأحكام القضاء فى ايجار الاماكن سنة ١٩٨٧
محمد عزمى البكرى	ايجار الشقق المفروشة وتبادل الشقق سنة ١٩٨٠
	موسوعة الفقه والقضاء والتشريع فى ايجار وبيع الاماكن الخالية الجزء الاول ط ٣ سنة ١٩٨٧ ، الجزء الثانى ط ٢ سنة ١٩٨٧
محمود منصور	قوانين ايجار الاماكن سنة ١٩٧٨
معوض عبد التواب	شرح قانون المساكن الجديد رقم ١٣٦/١٩٨١ سنة ١٩٨٢

مظهر الفـزاوى وياسين احمد علاوى	قضاء الايجارات ، بغداد سنة ١٩٥٧
منير عبد المجيد	أحكام القانون ١٩٦٥/٧ ومدى علاقته بقوانين التخفيض السابقة على صدوره (مجلة المحاماة س ٤٨ العـدد الخامس مايو ١٩٦٨ ص ٧٢٠ وما بعدها)
نجيب سليمان	ايجـار الاماكن والدعاوى الناشئة عنـه ـ الطعون الضريبية ، (المحاماة س ٤٥ العددان الاول والثانى ، سبتمبر وأكتوبر سنة ١٩٦٥ ص ١٣ وما بعدها)
هـدى سعيد النمير	القيـود التى ترد على تصرفات مـالك المبنى المقسم الى شقق وطبقات، رسالة دكتوراه من جامعة عين شمس سنة ١٩٩٠

(ثانيا) مراجع اخرى فى الاحكام العامة فى عقد الايجار

جميل الشرقاوى	عقد الايجار سنة ١٩٦٦
خميس خضر	العقود المدنية الكبيرة : البيع والتأمين والايجار سنة ١٩٧٩
سليمان مرقس	عقد الايجار الطبعة الرابعة سنة ١٩٨٥
سمير عبد السيد تناغو	عقد الايجار سنة ١٩٧٠
عبد الحى حجازى	عقد المدة أو العقد المستمر الدورى التنفيذ ، رسالة دكتوراه جامعة القاهرة سنة ١٩٥٠
» »	عقد الايجار سنة ١٩٥٨
عبد الرزاق السنهورى	الوسيط ج ٦ المجـلد الاول فى الايجار سـنة ١٩٦٣
عبد الفتاح عبد الباقى	عقد الايجار ، الجزء الاول فى الاحكام العامة سنة ١٩٥٢
عبد المنعم البدراوى	الايجار والتأمين والاحكام العامة سنة ١٩٦٨
محمد على امام	شرح عقد الايجار سنة ١٩٥٣

محمد كامل مرسى — عقد الايجار سنة ١٩٥٣

محمد لبيب شنب — شرح أحكام الايجار سنة ١٩٦٤

منصور مصطفى منصور — عقد الايجار سنة ١٩٧٠

نعمان محمد خليل جمعة — دروس فى عقد الايجار

فهـــــــرس

نبـــذة | صفحة

مقدمة فى ازمة السكن وعلاجها من طريق التشريعات الخاصة

(١) أرقام النبذ فى هذه الطبعة هى ذات الارقام بنبذ الطبعات السابقة .

نبـذة صفحة

القسم الاول

احكـام ايجـار الاماكن

البـاب الاول

الاماكن التى يسرى عليها التشريع الخاص والاماكن التى لا يسرى عليها

الفصـل الاول

الاماكن التى يسرى عليها هذا التشريع

الفصـــل الثانى

الاماكن التى لا يسرى عليها قانون ايجار الاماكن

الفصـــل الثالث

نبـذة		صفحة
	والمجالس المحلية والهيئات والمؤسسات العامة والاتحاد الاشتراكى العربى لا تخضـع أجرتها لاحكام المادة ٤ من القـانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ ، ولا الى ما يقابلهـا فى قوانين ايجار الاماكن التالية له	١٤٢
١٦	ـ ٢ ـ الاماكن التى يراعى فى تحديد اجرتها عوامل معنوية ومادية علاوة على شغل المكان ذاته دون أن تطغى أهمية هذه العوامل على أهمية المكان	١٤٩
١٧	ـ ٣ ـ الاماكن التى يشغلها المهجـرون فى الجهـات التى لا يسرى عليها الباب الاول من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩	١٥٣
١٧ م	ـ ٤ ـ الاماكن المنشاة وفقا لقانون استثمار المـال العربى والاجنبى والاماكن المعدة للاسكان الفاخر	١٥٦

الفصـل الرابع

اماكن تسرى عليها احكام هذا القانون

عدا احكامه المتعلقة بتحديد الاجرة وبالامتداد القانونى

١٨	ـ ١ ـ الاماكن التى صدرت بشأنها قرارات استيلاء لمصلحة وزارة التربية والتعليم أو لشئون التموين أو للمنفعة العامة	١٦٢
١٩	ـ ٢ ـ الاماكن المؤجرة مفروشة من مال مؤجرها	١٧٠

الفصـل الخامس

اماكن تسرى عليهـا احكـام تحـديد الاجـرة الـواردة فى المـادة ١٤ من ق ١٢١/١٩٤٧ دون احكام الاجـرة فى سـائر قوانين ايجـار الاماكن

١٩ م	ـ الاماكن الواقعة فى غير الجهات التى يسرى عليهـا قانون ايجار الاماكن متى كانت مؤجرة لمصالح الحكومة وفروعها أو لمجالس المحافظات أو للمجالس المحلية أو القروية . .	١٨٩

نبــذة صفحة

البــاب الثــانى

القيود التى يفرضها قانون ايجار الاماكن على حقوق المؤجــر

الفصــل الاول

تقييد حق المؤجر فى تحديد الاجرة أو فى زيادتهــا

المبحث الاول

فى الاماكن التى تسرى على اجرتهــا المــادة الرابعة من قانون سنة ١٩٤٧

نبـذة | | صفحة

نبـذة		صفحة
	بدل الاخلاء فى ظل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١	٣٢٥
	بدل الاخلاء والقانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة وتأمين سلامة الشعب	٣٢٦
	بدل الاخلاء وجزاؤه من الناحية المدنية	٣٢٧
	بدل الاخلاء وعدم جواز توجيه اليمين للمؤجر أو المستأجر	٣٢٧
	سقوط الحق فى المطالبة برد قيمة خلو الرجل	٣٢٨
٤٥ —	(د) عدم جواز اقتضاء مقدم ايجار	٣٢٩
	حظر تقاضى مقدم ايجار فى القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٣٣٠
	جواز تقاضى مقدم ايجار فى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (وانظر نبذة ١٥٩)	٣٣٣
٤٥ م —	عدم جواز اقتضاء تأمين أكثر من أجرة شهرين	٣٣٣
	حظر اقتضاء تأمين أكثر من أجرة شهرين فى قانونى ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٣٣٣
	تأثيم مخالفة هذا الحظر	٣٣٦
٤٥ م٢—	الجزاء الجنائى على اقتضاء مقدم ايجار او تأمين أكثر من شهرين	٣٣٧
٤٦ —	اجازة القانون ١٣٦/١٩٨١ اقتضاء زيادة فى الاجرة مقابل تغيير الاستعمال	٣٣٩
	مدى جواز الجمع بين هذه الزيادة ، وزيادة التأجير مفروشا	٣٤٢
٤٦ م —	(هـ) اثبات زيادة الاجرة	٣٤٤
٤٧ —	(و) جزاء الاخلال بالالتزام بعدم اقتضاء اى مبلغ زيادة عن الاجرة القانونية	٣٤٩
و٤٨ —	(أ) الجزاء الجنائى	٣٥٠
٤٩ —	(ب) الجزاء المدنى : بطلان الاتفاق ووجوب رد الزيادة	٣٥٤
٥٠ —	(ز) أثر قبول المستأجر زيادة الاجرة أثناء اقامته فى العين المؤجرة ومع تمتعه بحماية القانون	٣٦٥
٥١ —	(ح) عدم التقيد فى رفع دعوى خفض الاجرة بميعاد خاص وعدم جواز النزول عنها صراحة أو ضمنا	٣٦٨
٥٢ —	(ط) تقادم الحق فى طلب خفض الاجرة والحق فى استرداد الزائد منها	٣٧١
٥٣ —	(ى) انهاء العلاقة التأجيرية لا يسقط حق المستأجر السابق فى طلب خفض الاجرة السابقة واسترداد الفرق	٣٧٦

نبـــذة | صفحة

المبحث الثانى

الاماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٢

نبــذة | صفحة

المبحث الثالث

الاماكن التى يسرى على أجرتها قانون سنة ١٩٥٨

المبحث الرابع

الاماكن التى يسرى على اجرتها قانون سنة ١٩٦١

المبحث الخامس

الاماكن التى يسرى على اجرتها القانون رقم ١٩٦٢/٤٦

نبــذة | صفحة

نبـــذة	صفحة

نبـذة | صفحة

المبحث السادس

أحكام القانون ٥٢/١٩٦٩ والاماكن التى يسرى عليها

نبــذة | صفحة

المبحث السابع

الاماكن التى يسرى على أجرتها القانون رقم ١٩٧٧/٤٩

نبـذة | صفحة

نبـذة　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　صفحة

المبحث الثامن

الاماكن التى يسرى على اجرتها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١

نبـذة		صفحة
	ثلثى مساحة مبانى العقار	٧٦٦
	— العبرة بالمساحة لا بعدد الوحدات ولا بعدد الحجرات . .	٧٦٦
	— اشتراط ثلثى مساحة مبانى العقار لتاجيرها لاغراض السكنى يمتد الى المبانى التى بدىء فى انشائها منذ تاريخ العمل بقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولو كان مرخصا فى انشائها قبل ذلك	٧٦٦
	— سريان قيد الثلثين ولو تعدد الملاك	٧٦٧
	— يترك لمالك العقار حرية التصرف فى الثلث الباقى . . .	٧٦٧
	— مخالفة هذا القيد تجعل العقد يقع باطلا حتى لو كان تصرف المالك مسجلا	
	— امتناع شهر المحررات المتعلقة بهذه الوحدات ما لم يقدم صاحب الشأن لمصلحة الشهر العقارى ما يثبت التزامه بتطبيق هذا القيد	٧٦٧
	— حق المالك فى أن يتصرف فى العقار كله صفقة واحدة وفى هذه الحالة على المتصرف اليه الالتزام بالقيد سالف الذكر	٧٦٨
١٥٣ م	— الالتجاء فى التخلص من وجوب التقيد بتخصيص ثلثى مساحة المبنى للتاجير لاغراض السكنى الى انشاء اتحاد ملاك يضم جميع مشترى وحدات المبنى	٧٧٠
	— هذا القيد لا يرد الا على الافراد وشركات الاشخاص	
١٥٤	— حكم اجرة هذه الاماكن : تحديد اجرتها بواقع ٧٪ من قيمة الارض والمبانى	٧٧١
	— تحديد ٧٪ من قيمة الارض والمبانى روعى فيه تعويض المالك عن طريق المزايا العديدة التى كفلها له المشرع	٧٧٢
١٥٥	— تقدير ثمن الأرض وثمن المبانى	٧٧٣
	— عند تراضى المالك عمدا عن اعداد المبنى للاستغلال تقدر تكلفة المبانى وفقا للاسعار التى كانت سائدة فى الوقت الذى كان مقدرا لانهاء اعمال البناء	٧٧٣
	— تقدير قيمة الارض بقيمتها الفعلية عند الترخيص بالبناء .	٧٧٤
	— تشكل بقرار من المحافظ المختص لجنة من ذوى الخبرة لاعداد تقارير سنوية عن ثمن المثل للارض واسعار التكلفة الفعلية لمختلف مستويات المبانى ، تكون محل اعتبار عند تحديد الاجرة	
	— كل تقدير لا يقوم على اساس هذه التقارير يعتبر مخالفا	

نبــذة | صفحة

ملحق بالفصل الاول

احكــام القــانون رقم ١٩٧١/٨٩

والاماكن التى يشغلها المهاجرون ببعض الجهات

التى لا يسرى عليها الباب الاول من ق ١٩٦٩/٥٢

نبــذة | صفحة

الفصــل الثــانى

تقييد حق المؤجر فى انهاء العقد واخراج المستأجر وقصره فى القانون الحالى على ايجار الاماكن غير المفروشة

نبـذة | صفحة

نبـــذة **صفحة**

نبـذة | صفحة

نبـذة | صفحة

نبــذة	صفحة

نبـذة **صفحة**

نبـــذة **صفحة**

ملحق الكتـــاب

نصوص قوانين ايجار الاماكن المعمول بها

والقوانين الاخـرى المتصلة بهـا

نصوص القوانين السابقة التى يستمر العمل بها

بناء على نص المادة ٩ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧

نبـــذة صفحة

ملحوظـــة :

وقع أثناء الطبع خطأ فى صفحة ٨٦٦ فيستبدل بالسطر العاشر من تلك الصفحة السطر الاتى : « وقـــد ظهر فى العمل أنه كثيرا ما يلجأ المستأجر نفسه الى نص المادة .... »